FACTSHEET

BUSINESS MANAGEMENT

ORDER NO. 01-067

OCTOBER 2001

AGDEX 812

Ontario Ministry of Agriculture, Food and Rural Affairs

CROP SHARE LEASE AGREEMENTS

R.W. Gamble

This Factsheet is one of a series on leasing agreements. The first Factsheet *Land Lease Arrangements*, Order No. 01-065 details the legal, tax and management considerations of leasing land.

Leasing and renting land is a common practice in rural Ontario. The types of rental arrangements for cropland vary widely throughout the province, as do the relationships between landlords and tenants. What is desirable or fair for one particular landlord–tenant relationship is not acceptable for others. The purpose of this Factsheet is to help tenants and landlords develop fair crop share lease agreements and assist them in making sound decisions. A sample crop share lease can be found in Appendix A.

SECTION 1 — THE BASICS OF A LEASE AGREEMENT: LEGAL AND TAX ISSUES

HUMAN COMPONENTS OF A SUCCESSFUL LEASE

Any form of business agreement requires a good deal of mutual respect and trust. Leasing land is no different. To be successful the lease arrangement must satisfy both the landlord and the tenant. Before entering into a lease the landlord and the tenant should consider more than just price. The compatibility of the landlord and the tenant and the fairness of the lease should be considered. The following is a list of characteristics commonly found in successful lease agreements:

- **Compatibility** — Can you get along and discuss differences?
- **Honesty** — Do you trust the person you're dealing with?
- **Clarity** — Do you both know what the terms of the lease are and is in writing?
- **Equitable Terms** — Are the terms fair to each party?
- **Flexibility** — Can you adjust the lease if changes occur?
- **Suitability** — Does the lease fit the crop and encourage good agricultural practices?

IS A CROP SHARE LEASE THE BEST ARRANGEMENT FOR YOU?

The high capital cost of land makes leasing an attractive alternative to ownership. There are advantages and disadvantages to leasing farmland to consider before entering into a leasing agreement. *Table 2* lists the advantages and disadvantages of a crop share lease arrangement.

ADVANTAGES OF A WRITTEN AGREEMENT

While the majority of farm lease agreements are verbal in nature, there are advantages to putting an agreement in writing.

- The greatest benefit is a clear understanding of the terms of the lease agreement. Even though a verbal lease agreement is a valid form of contract, it is exceedingly difficult to prove what the terms are in the event of a disagreement. A written lease provides both the landlord and the tenant with a record of what they have agreed to.
- It makes the expectations and responsibilities of both parties clear and, if a dispute arises it can prevent costly legal action by providing for alternatives to a court proceeding.
- It provides a valuable guide to heirs if the landlord or tenant should die.
- It provides documentation for tax purposes.

A written agreement is not a sign of distrust, but rather a desire of both parties to have a clear understanding of the agreement they are making.

TABLE 1. Summary of Required, Recommended and Optional Lease Items

WRITTEN LEASE AGREEMENTS

Required Items	Recommended Items	Optional Items
Names and Addresses of Tenant and Landlord	**Right of Inspection and Removal of Crops** — landlord has the right to enter the rented property, the tenant has the right remove the crops. Also deals with compensation for the tenant and the incoming tenant rights	**Resolving Differences** — an arbitration clause describes how disagreements that the tenant and landlord cannot resolve themselves, would be dealt with. The most common practice is appointing an arbitrator
Description of Property to Be Rented — includes common legal description and specifies buildings or areas to be excluded	**Transfer of Property** —landlord and tenant should discuss their expectations if/when the landlord sells the farm property to a new owner during the term of the lease	**Production Practices and Management Decisions** —decisions the landlord wants carried out by the tenant. For example: • cropping decisions • use of manure, fertilizer and chemicals • crop and revenue insurance • delivery and sale of crop
Term and Renewal of the Lease — when it starts, how long it lasts and, when and how the lease can be renewed	**Termination of the Lease** — clause that clearly spells out how the lease can be terminated	**Income Support Payments, Subsidies and Reimbursements** — a clause clearly specifying who will receive government or marketing agency payments
Rent Payable — how much, how it is calculated and when it is to be paid	**The Use of the Land** — clause that states how the tenant is going to use the land	**Compensation for Repairs to Buildings, Fences, and Improvements** — who is responsible for repairing buildings, fences, and other improvements, and how the expenses will be shared
	Environment Matters —clause addressing issue of environmental policies and responsibilities	**Compensation for Property Damages** — the party who has suffered the loss should receive any compensation payable
	Insurance —clause allows landlord and tenant to identify who will be responsible for insurance coverage	**Rights of First Refusal** — the landlord may include an option for the tenant to purchase the property by matching the offer the landlord receives from a third party
	Rights to Assign or Sublet the Lease — a clause that prevents the tenant from subletting	**Option to Purchase** — a clause giving the tenant the option to purchase the leased lands
		Municipal Zoning Restrictions — the tenant enters into a farm lease with the express intention of conducting agricultural operations; thus, it is important that the landlord provide an assurance to the tenant that the lands are properly zoned for such use

THE COMPONENTS OF A LEASE AGREEMENT

A written lease can be as simple or detailed as the landlord and the tenant wish. *Table 1* and the following section summarize the information to consider in drawing up a lease agreement. These are categorized under 3 headings:

- **Required** — all leases must contain this information
- **Recommended** — items that every landlord and tenant should consider including in the lease agreement
- **Optional** — items that add clarity to the lease agreement and provide discussion points for the landlord and tenant as they formulate the lease agreement.

TAX IMPLICATIONS OF LAND LEASES

The tax implications of leasing are discussed in detail in the OMAFRA Factsheet *Land Lease Arrangements*, Order Number 01-065.

Loss of Rollover and $500,000 Capital Gains Exemption

Landlords can inadvertently disqualify themselves from being able to use the following 2 major tax provisions.

1. The ability to use a tax deferred rollover on the transfer of land to children (called a rollover)
2. The $500,000 capital gains exemption on their land.

This can happen because Canada Customs and Revenue Agency (CCRA) do not consider many types of leasing arrangements farming. Even a share crop lease, where a percentage of the crop is given to the landowner as payment for the land rent, does not meet their definition. As a result some leasing arrangements can cause a landowner to lose their farming status and the ability to use the tax provisions. While these cases are not widespread and can often be remedied, consult with your accountant on how a lease might affect your individual situation.

Goods and Service Tax (GST)

Rent, which is paid by way of share of the crop, is not subject to the goods and service tax. The treatment of cash rents for GST purposes depend on whether the landlord is registered with Canada Customs and Revenue Agency to collect and remit the GST. If a landlord is not registered they are not required to charge the tax on the rent. If the landlord is registered, then the GST must be charged on cash rentals. The tenant is able to claim an Input Tax Credit on the tax paid.

Farmland Property Tax Program

The Farmland Property Tax program enables eligible farm properties to be taxed at 25% of the municipal residential/farm tax rate. The farm residence, and 1 acre of land surrounding it, is taxed as part of the residential class. To be eligible for the reduced rate a property must be part of a farming business with gross farm income of $7,000 or more, and must have applied for and received a valid farm business registration number. A landlord who is not registered can still obtain the reduced tax rate if the tenant has a valid farm business registration number. For further information contact AGRICORP toll free at 1-866-327-3678 or visit the Web site at *www.farmbusreg.com*.

SECTION 2 — DEVELOPING CROP SHARE LEASE ARRANGEMENTS

CROP SHARE LEASE AGREEMENT

Crop share leases are not as common as the cash or flexible cash rental leases in Ontario. Traditionally, crop share agreements have been based on a 1/3–2/3 or ¼– ¾ split of the crop between the landlord and the tenant. Typically the landlord pays the property taxes while the tenant supplies all the machinery, labour and crop inputs. Receiving part of the crop as payment for rent is not considered farming income by Canada Customs and Revenue Agency (CCRA). However, if the landlord shares the cost of inputs with the tenant the crop share is recognized as farming income. Landlords who wish to maintain their farming status should consider this type of crop share arrangement. **In this Factsheet "crop share" refers an arrangement where the landlord shares input costs with the tenant.**

Table 2 outlines the advantages and disadvantages of crop share leases.

ESTABLISHING A CROP-SHARE ARRANGEMENT

Establishing an equitable crop share arrangement can be accomplished by following 5 important principles:

1. **Share variable expenses that increase yields in the same percentage as the crop is shared.** Variable inputs are those used in production, such as seed, fertilizer, herbicides, insecticides, fuel, harvesting, drying, and hauling. Some inputs, such as fertilizer, are directly yield increasing. Sharing these costs in the same percentage as the crop encourages the parties to use optimal amounts of the inputs so as to maximize total net returns.

TABLE 2. Crop Share Leases Advantages and Disadvantages

Advantages	Disadvantages
Compared to cash rents, less operating capital is "tied up" by the tenant because the landlord is sharing costs.	Landlord's incomes vary with yield and price variation and changes in shared production input costs. This may be a particularly important concern for retired landlords.
Management may be shared between an experienced landlord and tenant, resulting in more effective decisions.	Accounting for shared expenses must be maintained.
Sales of crops may be timed for tax management. Likewise, purchased inputs may be timed to shift expenses for tax purposes.	The need for tenant and landlord to discuss annual cropping practices and to make joint management decisions is greater than with a cash rent arrangement.
Risks due to low yields or prices, as well as profits from high yields or prices, are shared between the two parties.	As prices or technology change, the lease should be reviewed for fairness. Sharing arrangements may need to be changed.
The income received from a crop share agreement by the landlord is eligible for NISA and is consider farming income, which may be important for a landlord who wants to maintain farming status for tax advantages.	The results of a tenant's superior management are shared with the landlord.

If yield increasing inputs are not shared in the same ratio as the crop is split, the tenant loses the financial incentive to maximize crop yield by adding additional crop inputs. For example, suppose a crop was shared on a 1/3–2/3 basis and the tenant was paying for 100% of the fertilizer. If an additional $10/acre of fertilizer generates an additional $14 of revenue it makes sense to do so. However, if the tenant is only receiving 2/3 of the revenue, which is $9.80, there is no financial incentive. Splitting the fertilizer cost 1/3–2/3 between the landlord and tenant maintains the financial incentive to maximize yield.

2. **Adjust crop share arrangements to reflect the affect new technology has on costs and returns.** When one input is substituted for another, such as chemical weed control for cultivation, a determination of who will pay for it must be made. The answer to this question depends on the type of inputs involved:

   - Yield-increasing inputs — share in the same percentage as the crop is shared
   - True substitution inputs (where one input replaces another) — the party responsible for the item in the original lease pays
   - Inputs that are both yield increasing and substitution. — negotiated in the lease

3. **Share total returns between landlord and tenant in the same proportion as they contribute resources.** If a landlord and tenant both contribute 50% of total resources then a 50/50 sharing of the crop would be equitable. All inputs should be valued, including management and risk. In general the higher the productive value of the land, the greater the landlord's share.

4. **Compensate the tenant or landlord at the termination of the lease for the undepreciated balance of long-term investments.** If a fair compensation arrangement cannot be developed, then the party that controls a particular investment pays for the investment. For example, the landlord usually pays for lime applied to cropland because the value lasts several years. If the tenant pays for the lime, the lease should provide a method of calculating how much the tenant gets paid for the unused portion of the lime, if the lease ends before the total value of the lime is recovered.

5. **Maintain communication between the landlord and tenant**. An equitable lease agreement requires that the landlord and tenant make an effort to communicate on a regular basis.

DETERMINING THE CROP SHARE

How a crop is divided will depend on a number of factors, including the local market rates for land, and the negotiating ability and expectations of both the tenant and landlord.

It is important to ensure that the crop share is profitable for both parties. A common method of calculating the crop share is called the contribution approach.

The Contribution Approach

The contribution approach uses the estimated costs or contributions of the tenant and landlord to determine the crop share ratio. The basic principle is that the parties share in the total return in the same proportion as their contributions. The tenant or landlord can use this approach separately or together to determine a reasonable crop share ratio. This can then become a starting point for further negotiations.

It can also be used to estimate how to adjust the crop share if one party incurs more costs, such as new technology or the contribution of equipment.

Table 3 is an example of how a landlord and tenant might calculate a crop share arrangement. The crop share percentage in the example is 65.7% for the tenant and 34.3% for the landlord. This means that the cost of the inputs that increase the yield, such as fertilizer and herbicide would be shared 65.7% by the tenant and 34.3% by the landlord.

The worksheet in *Table 3* is divided into 4 sections, which can be used separately or together.

- **Section A — Landlord's Investment or Contribution.** A landlord could use this to determine what return would cover all their costs.

- **Section B — Crop Revenue.** Used by landlord or tenant to estimate the revenue from the crop.

- **Section C — Crop Expenses.** The default crop expenses figures come from the OMAFRA Publication 60, *Crop Budgets*.

- **Section D — Net Income and Crop Share Calculations.** Outlines the calculations to arrive at the crop share percentages.

A blank crop share worksheet can be found in Appendix B.

The crop share percentage derived with this worksheet will **not** equal a customary share arrangement percentage such as 1/4–3/4 or 1/3–2/3.

TABLE 3. Sample Crop Share Worksheet

Section A — Landlord Investment	Total Value	Rate (%) or Life (Yrs)	Total Amount	Column 1 Per Acre Charge	Column 2 Tenant Share	Column 3 Landlord Share	
Number of Acres	100						A
Value of Land (exclude personal) & Investment Interest Rate (value x rate = per acre charge)	1.800	4.0%	7.200.00	72.00		$ 72.00	B
Property Tax Per Year (optional Calculation using % of investment)		1.0%	1.800.00	18.00		$ 18.00	
Value of Land Improvements/acre & the Life Span	25.00	10.00	250.00	2.50		$ 2.50	
Value of Landlords Equipment Used							C
Depreciation		12	0.00	0.00			
Average Interest		4%	0.00	0.00			
Other Expense				0.00			
Total			**$9,250.00**	**$ 92.50**	**$ -**	**$ 92.50**	D

Section B — Tenant or Landlord Crop Revenue	Corn	Crop 2	Crop 3	Combined			
Number of Acres	100	0	0	100			E
Expected Yield per acre	130						F
Price per tonne or bushel (or other unit)	$ 3.30						G
Total Expected Yield (LINE E x F)	13.000						H
Gross Crop Revenue (LINE G x H)	$ 42.900			$ 42.900	$ 28.193	$ 14.707	I
Government Payments							J
TOTAL REVENUE PER ACRE (LINES I + J) / E	**429.00**			**429.00**	**$ 281.93**	**$ 147.07**	K

Section C — Tenant or Landlord Crop Expenses Detailed Crop Expenses	Corn	Crop 2	Crop 3	Weighted Average	Tenant Share	Landlord Share
Seed	49.00			49.00	$ 49.00	
Fertilizer	78.15			78.15		
Herbicide	28.00			28.00		
Insecticide	15.00			15.00		
Machinery Fuel	21.00			21.00	$ 21.00	
Machinery Repairs and Maintenance	19.00			19.00	$ 19.00	
Crop Insurance	6.45			6.45	$ 6.45	
Marketing Fees	0.00			0.00		
Drying				0.00		
Custom Work	8.00			8.00	$ 8.00	
Trucking	0.00			0.00		
Storage	0.00			0.00		
Consulting and hired labour	16.00			16.00	$ 16.00	
Operating Interest	8.00			8.00	$ 8.00	
Other Expenses	15.00			15.00	$ 15.00	
Other Expenses (Land Improvements)				0.00		
TOTAL VARIABLE EXPENSES PER ACRE	**263.60**			**263.60**	**$ 142.45**	**$ —**
TOTAL VARIABLE CROP EXPENSES	26.360					

Fixed Expenses	Total Value	Rate (%) or Life (Yrs)	Total Amount	Per Acre Charge			
Value of Tenant Equipment	150.000						L
Total Acres Cropped by Tenant	1.000						M
Investment per Acre Allocated to this Crop (A/M x L)		150					N
Depreciation (rate x LINE N)		10.00	1.500.00	15.00	$ 15.00		
Average Interest (rate x LINE N)		7.0%	525.00	5.25	$ 5.25		

Insurance (rate x LINE N)	0.25%	37.50	0.38	$ 0.38		
Total Fixed Costs		2,062.50	$ 20.63	$ 20.63		O
Labour and Management						
Labour Charge (hours per acre x rate per acre)	0.5 hrs/ac @	$ 9.00	$ 4.50	$ 4.50		
Management Charge (rate x (land value per acre + LINE N)	0.5% of total investment		$ 9.75	$ 9.75		
Total Cropping Expenses (excluding investments expense)			$ 298.48	$ 177.33	$ —	P
ALL COSTS INCLUDING ALL INVESTMENT COSTS			**$ 390.98**	**$ 177.33**	**$ 92.50**	Q
PERCENT CROP SHARE (LINE Q landlord or tenant / LINE Q col. 2 and 3)				**65.7%**	**34.3%**	R

Section D — Tenant or Landlord Net Income or Crop Share Percentage

Cash Rental	**Per Acre**	**Total**			
Crop Revenue per Acre (LINE K)	$ 429.00	$ 42,900			S
Total Crop Expenses (exclude. Section A) (LINE P)	$ 298.48	$ 29,848			T
NET INCOME PER ACRE (LINE –T)	**$ 130.53**	**$ 13,053**			U
Landlords Required Income (LINE D)	$ 92.50	$ 9,250			V
Tenants Net Income after Landlords Required (LINE U–V)	$ 38.03	$ 3,803			

Crop Share	**Landlord**		**Tenant**		
	Per Acre	**Total**	**Per Acre**	**Total**	
Total Expenses to be Shared (LINE Q: col. 1 minus (col. 2+3))	$ 121.15	$ 12,115	$ 121.15	$ 12,115	W
Percentage Share (LINE R – Landlord or tenant)	34.3%		65.7%		
Revenue (LINE S x LINE R – landlord or tenant)	$ 147.07	$ 14,707	$ 281.93	$ 28,193	X
Landlord & Tenants portion of shared of expenses (LINE R x W)	$ 41.53	$ 4,153	$ 79.62	$ 7,962	Y
Cash Cropping Expenses (excludes investment and depreciation)	$ 59.53	$ 5,953	$ 241.94	$ 24,194	Z
Cash Income from Crop Share (after shared expenses) (LINE X-Z)	**87.54**	**$ 8,754**	**$ 39.99**	**$ 3,999**	
Total Expenses including land and machinery investment (Y+Q)	$ 134.03	$ 13,403	$ 256.94	$ 25,694	AA
Net Income (after all expenses include investment costs) (LINES X – AA)	**$ 13.04**	**$ 1,304**	**$ 24.99**	**$ 2,499**	

For an explanation of terms used in Table 3, please see Table 4 in Appendix B.

The results are a guideline only. Many of the costs are estimates only. It may be difficult to determine the value of the landlord's land investment since it varies with the market value of land and the desired investment return selected. The tenant's fixed costs for machinery and an allowance for his labour and management input are similarly difficult to determine and can vary from situation to situation.

CROP SHARE RENTAL ARRANGEMENTS WITH MACHINERY INCLUDED

Generally it is not recommended to include machinery in a land rental arrangement. However, it can be justified on a short-term basis in some circumstances. For example, the landlord may not be able to find a tenant with sufficient machinery to farm the rental property. Perhaps the landlord decides to rent the property for a year or two but is uncertain if it will be permanent. In these circumstances it may be wise for the landlord to retain the ownership of machinery. When a farmer ceases farming and rents land but retains ownership of the machinery, they are not permitted under the *Income Tax Act* to claim capital cost allowance on the machinery unless it is included in a lease.

LANDLORD AND TENANT ISSUES

Cropping Decisions

Normally, the tenant makes the cropping decisions about crops to grow, acreage of each and use of inputs. In some cases however the landlord may want a direct say in the cropping decisions.

Crop Insurance

A tenant or landlord may insure their share of the growing crop separately by purchasing insurance coverage separately from a private company or through AGRICORP the provincial crop insurance agency.

It is important to discuss your share crop arrangement with AGRICORP to determine what options the landlord and tenant have to insure their portion of the crop. AGRICORP can be reached at 1-888-247-4999.

Delivery and Sale of Grain

It is important to discuss and specify in the lease agreement who is responsible for the delivery and sale of the crop and how that sale is to take place. Often the tenant is responsible for the delivery of crop to a specified delivery point, where the agreed percentage is either allocated to the landlord or the landlord receives the net cash price after handling costs and transportation is deducted.

RESOURCES

Knowing your costs is important in determining a fair rental rate and developing a lease agreement. Your own records are the best source of this information, however when these are not available it is important to use realistic estimates. The following sources can be of help.

- Publication 69, *Ontario Farm Management Analysis Report* (OFMAP), published annually by OMAFRA
- Publication 60, *Crop Budgets*, updated annually these 12 crop budgets can provide you with cost estimates.
- Sample lease agreements — electronic versions of the lease agreements
- Land Leasing Tools Spreadsheet — contains all the tables and calculations in this Factsheet.

All these documents can be found on the Business Development page of the OMAFRA Web site at: *www.gov.on.ca/OMAFRA/english/busdev*.

SUMMARY

Crop share leases allow landlords and tenants to share the risks and returns of producing crops. For some landlords it also allows them to maintain their farming status for tax purposes. Landlords and tenants should review the crop share agreement annually to ensure that the agreement is still appropriate for the current year's circumstances.

This publication is intended as general information and not as specific advice concerning individual situations. It outlines some of the legal and tax considerations of leasing arrangements but it should not be considered as either an interpretation or complete coverage of the *Income Tax Act* or the law affecting land rental arrangements. The Government of Ontario assumes no responsibility towards persons using it as such. All land rental arrangements should be discussed with your farm management advisor, accountant, or lawyer before they are signed.

This Factsheet was written by **Rob Gamble**, Finance and Business Structures, Program Lead, Agriculture and Rural Division, OMAFRA, Guelph. Portions of this Factsheet were taken from the North Central Regional Extension Publication No.105 entitled *Crop-share or Crop-share Cash Rental Arrangements for Your Farm*, by **Larry N. Langemeier**, Professor, Kansas State University. The author would like to gratefully acknowledge his permission to do so.

The author would also like to thank **Douglas C. Jack**, Barrister and Solicitor, Fergus, Ontario for his assistance in the preparation of the sample lease agreement.

Agricultural Information Contact Centre
1-877-424-1300
ag.info.omafra.gov.on.ca

www.gov.on.ca/omafra

APPENDIX A — SAMPLE CROP SHARE LEASE AGREEMENT

This sample lease provides landlords and tenants with a guide for developing an agreement to fit their individual situation. This form is not intended to take the place of legal advice pertaining to contractual relationships between the two parties.

SECTION 1 — REQUIRED ITEMS

1. Names and Addresses of the Tenant and Landlord

This lease is entered into on *December 1st, 2000*, between *name of*, Landlord, of *R.R. # town name, Ontario and name of*, spouse of Landlord and *name of*, Tenant, of *R.R. # town name, Ontario and name of*, spouse of Tenant.

Instructional Note: If the family residence is included in the lease then it is important for the non-owning spouse to consent to the lease in order to satisfy the obligation of spouses under the family law of Ontario.

2. Description of Property to be Rented

The Landlord rents and leases to the Tenant, to occupy and to use for agricultural purposes only, the following real estate located in the *Township Name*, in the County, District or Region of *County Name in* the *Province of Ontario*, legally described as *Lot number, Concession number*, commonly known as the *common name* farm and consisting of approximately *number of* acres.

3. The Term of the Lease

Instructional Note: A lease of this nature cannot extend beyond a term of 21 years; it is suggested that the maximum term of the lease for paragraph (a) below be 20 years.

Only use one of the clauses below. If a continuing lease is desired, use paragraph (a) and strike out (b). If a definite term is desired, use paragraph (b) and strike out paragraph (a). No notice of termination is necessary if paragraph (b) is used.

a) ***Continuing Lease*** — The term of this lease agreement shall be in effect for *number of year(s)* commencing on the *day month and year of*, and shall continue in effect from year to year thereafter (as an annual lease) unless written notice of termination is given by either party to the other at least *number of days* prior to expiration of this lease or the end of any year of continuation.

b) ***Annual Lease*** — The term of this lease shall be *number of year(s)*, commencing on the *day month and year of* and ending on the *day month and year of*. If the Tenant wishes to renew this lease the Tenant must notify the Landlord in writing not less than sixty (60) days prior to the expiry date of the lease of the Tenant's desire to renew. If such a notice is delivered, then the Landlord and Tenant shall seek agreement on the terms of such renewal which must be agreed to within thirty (30) days prior to the expiry of the then current term of the lease failing which this lease shall terminate on the date set for expiration and the Tenant shall give up possession of the leased premises.

4. Rent Payable

The annual rent shall be a percentage of the crop in the following agreed percentages:

Landlord – ***[enter percentage]*** %
Tenant – ***[enter percentage]*** %

The following crop inputs will be shared on the same agreed percentage as the crop.

Fertilizer
Herbicides
Insecticide
Other
Other

Instructional Note: *Table 4* can be used to determine the share and the inputs being shared. It is important that the method of payment or delivery of the crop be specified. Most often the Tenant will agree to deliver the crop to a specified elevator. The delivery point and how the transaction will be handled should be clearly specified in the lease.

5. General Clauses

Right to Sublet or Assign — The Tenant shall have the right to sublet or assign this lease provided the Tenant obtains the written consent of the Landlord, which consent shall not be unreasonably withheld.

Amendments and Alterations — Amendments and alterations to this lease shall be in writing and shall be signed by both the Landlord and Tenant.

No Partnership Intended — It is particularly understood and agreed that this lease shall not be deemed to be nor intended to give rise to a partnership relation.

Binding on Heirs — This Lease shall be binding upon the Landlord and Tenant and their respective personal representatives, trustees, successors and assigns

Landlord liability — The Tenant takes possession of the leased premises subject to the hazards of operating a

farm, and assumes all risk of accidents personally as well as for family, employees, or agents in pursuance of farming operations, or in performing repairs on buildings, fences, tile, and other improvements except for any liability arising out of the gross negligence of the Landlord.

SECTION 2 — RECOMMENDED ITEMS

1. Right of Inspection and Removal of Crops

Landlord's right to enter property — The Landlord reserves the right personally or by agents, employees, or assigns to enter upon the premises at any reasonable time to view them, to work or make repairs or improvements thereon, to care for and dispose of the Landlord's share of crops, to develop mineral resources or, after constructive notice has been given that the lease may not be extended, and following severance of crops, to plow and prepare a seed bed, make seedings, apply fertilizers, and any other operation necessary to good farming by the succeeding operator, these operations not to interfere with the Tenant's in carrying out the regular farming operations.

Tenant's right-of-way — The Landlord agrees to give quiet possession of the leased premises. The Landlord shall give to the Tenant a right-of-way over lands owned by the Landlord which abut the leased premises for the purpose of allowing the Tenant to plant, care for or harvest the crops on the leased premises if such a right-of-way is necessary and such right-of-way shall cease upon the termination of this lease.

Tenant's Compensation on Termination of Lease — The Landlord agrees to reimburse the Tenant at the termination of this lease for field work done and for other crop costs incurred for crops to be harvested during the following year. Unless otherwise agreed, current custom rates for the operations involved will be used as a basis of settlement.

2. Transfer of Property

Sale of Property recognizes the lease — If the Landlord should sell or otherwise transfer title to the leased premises, the Landlord shall do so subject to the provisions of this lease.

– or –

Lease Terminated on the Sale of the Property — In case the Landlord should desire to sell the leased premises and premises during the term of the lease, the lease may be terminated at any time by giving number of days notice to the Tenant. The Tenant shall, at the expiration of the notice period, peaceably and quietly give up possession of the leased premises to the Landlord. The Landlord shall, after the Tenant has delivered up possession in manner aforesaid, and paid to the Landlord the full proportion of rent up to the beginning of the notice period will compensate the Tenant for the value of the crops sown and then growing, or of the field work done on the leased premises in preparing for a crop, the amount of such compensation to be determined by arbitration if the parties cannot agree thereon.

3. Termination of Lease

Grounds for Termination of Lease — If either party fails to carry out substantially the terms of this lease in due and proper time, the lease may be terminated by the other party by serving a written notice citing the instance(s) of default and specifying a termination date of ***number of days*** from the date of such notice. Settlement shall then be made in accordance with the provisions under the Right of Inspection and Removal of Crops section of this lease and any amendments to this lease.

3. The Use of the Land

The Tenant further agrees to perform and carry out the stipulations below. (Strike out any not desired.)

A. ACTIVITIES REQUIRED

Condition of Land at the end of the lease — The Tenant agrees to leave the rented land in the same condition as at the beginning of the lease.

Compensation to Landlord for Damages — The Tenant agrees when he leaves the leased premises, to pay the Landlord reasonable compensation for any damages to the leased premises for which he, the Tenant, is responsible.

Good Stewardship — To cultivate the leased premises faithfully and in a timely, thorough, and business-like manner and in accordance with normal farm practices.

Weed Control — To prevent noxious weeds from going to seed on the leased premises and to destroy the same and keep the weeds and grass cut.

Soil Erosion — To control soil erosion as completely as reasonably possible; keep in good repair all terraces, open ditches, inlets and outlets of tile drains; preserve all established watercourses or ditches including grassed waterways; and refrain from any operation or practice that will injure such structures.

Repairs — To keep the fences and other improvements in as good repair and condition as they are when the Tenant takes possession or in as good repair and condition as they may be put by the Landlord during the term of the lease, ordinary wear, loss by fire, or unavoidable destruction excepted.

B. ACTIVITIES RESTRICTED

The Tenant further agrees, unless the written consent of the Landlord has been obtained:

No Alterations — Not to remove, alter or change the style or position of any building or fence on the said leased premises

No Other Activities — Not to permit, encourage, or invite other persons to use any part or all of this property for any purpose or activity not directly related to its use for agricultural production.

No Cutting of Trees — Not to cut live or dead trees for the purpose of sale or personal uses.

No Signage — Not to erect or permit to be erected any commercial advertising signs on the leased premises.

No Mineral Rights — Nothing in this lease shall confer upon the Tenant any right to minerals underlying the land. Such mineral rights are hereby reserved by the Landlord together with the full right to enter upon the premises and to bore, search, excavate, work, and remove the minerals, to deposit excavated rubbish, to pass over the premises with vehicles, and to lay down and work any railroad track or tracks, tanks, pipelines, powerlines, and structures as may be necessary or convenient for the above purpose. The Landlord agrees to reimburse the Tenant for any actual damage the Tenant may suffer for crops destroyed by these activities and to release the Tenant from obligation to continue farming this property when development of mineral resources interferes materially with the Tenant's opportunity to make a satisfactory return.

4. Environmental Matters

The parties hereto hereby acknowledge that the Tenant intends to use the leased premises described in this lease for agricultural purposes and that such use of the land may have an environmental impact; accordingly, the parties agree as follows:

Use of Normal Farm Practices — The Tenant shall conduct its operations on the leased premises in accordance with normal farm practices including, but not limited to, the application of fertilizers, pesticides and herbicides and shall only engage licensed applicators of such substances or shall ensure that the Tenant is appropriately licensed for such applications.

Manure and Nutrients — To haul and spread manure only on appropriate fields at times and in quantities consistent with sound manure management practices and in accordance with the guidelines and regulations of the *Nutrient Management Act* 2001. Where a Nutrient Management Plan (NMP) is in place the Tenant shall apply manure and other nutrients in accordance to the rates, manner and separation distances from neighbours, wells and watercourses and any other guideline as stated in the nutrient management plan. The Tenant shall also keep a record of nutrient applications and will produce them at the request of the Landlord. The Tenant shall also notify the Landlord in writing if the Tenant is submitting nutrient information to a municipal or region government as part of an official nutrient management tracking system.

Municipal Sludge — The Tenant shall not, without the written consent of the Landlord, apply or give permission to have applied, any municipal waste or sludge on the leased premises. Where the Landlord has granted permission, any municipal sludge or waste shall be applied in accordance to the *Nutrient Management Act* 2001.

Chemical Spills — The Tenant shall immediately report any spill or misuse of chemicals to the Landlord and to comply generally with all environmental laws including the provisions of the *Environmental Protection Act* (Ontario) including the requirement to attend to the immediate clean-up of any such spill at the sole cost of the Tenant.

Chemical Storage — The Tenant shall insure that no chemicals will be stored on the property for longer than is required for the current years application or use and in no greater amounts than is required for the leased land. The Tenant shall ensure that they are stored in a secure dry location away from all wells and watercourses in closed, tight containers above ground and clearly marked. No chemicals or chemical containers will be disposed of on the property.

Noise — The Tenant shall ensure that no undue noise or other nuisance emanates from the leased premises or from the operations of the Tenant on the leased premises.

Spill Insurance — The Tenant shall be required to obtain and maintain during the currency of this lease adequate policies of insurance, the content and policy limits thereof to be satisfactory to the Landlord acting reasonably, naming the Landlord as an additional insured party for the risks attendant with any environmental matter including, but not limited to, the improper disposal of wastes or the application or misapplication of toxic substances. In setting the policy limits the Landlord shall act reasonably having regard to the potential risks associated with such a spill.

Landlord Not Responsible for Costs — For separate consideration, the Tenant hereby agrees to indemnify and save harmless the Landlord from any costs incurred by the Landlord arising directly or indirectly from the breach by the Tenant of this provision.

Tenant Must Carry Insurance — For the term of the lease, the Tenant shall maintain insurance, insuring the Tenant while performing on these premises. The Tenant shall furnish a Certificate of Insurance at the Landlord's request and agrees that all applicable insurance policies name the Landlord as an additional insured and to receive notice of termination of coverage.

SECTION 3 — OPTIONAL ITEMS

1. Resolving Differences

Disagreements Will Be Submitted to an Arbitrator(s) — Any differences between the parties as to their several rights or obligations under this lease and to the affairs of the leased premises that are not settled by mutual agreement after thorough discussion, shall be referred to the arbitration of a single arbitrator, if the parties hereto agree upon one; otherwise to three arbitrators, one to be appointed by each party and a third to be chosen by the first two named before they enter upon the business of arbitration. The award and determination of such arbitrator or arbitrators, or any two of such three arbitrators, shall be binding upon the parties hereto and their respective heirs, executors, administrators and assigns.

2. Production Practices and Management Decisions (Choose One Under Each Heading)

Cropping Plans — The Tenant shall make all decisions with respect to growing of crops on the land unless stated otherwise in this agreement. The Tenant shall prior to the beginning of each lease year, provide a plan of operation for the Landlord's information.

– or –

The Tenant and Landlord will agree on an annual cropping plan by the beginning of each lease year. The cropping plan will include crops to be grown, pesticides to be used and conservation practices to be employed for each year, unless stated otherwise in this agreement.

– or –

The extent to which the Landlord will participate in management decisions shall be governed by provisions attached to this lease form and hereby incorporated as a part of this lease.

Pesticides –The Tenant and Landlord will jointly make all decisions with respect to which pesticides can be used on the land.

– or –

By December 31 of each year of this lease, the Tenant must supply the Landlord with a listing of what pesticides were applied to crops growing on the land, plus by April 30 of the last year of this lease, a proposed pesticide usage plan for the final crop year.

– or –

The Tenant is prohibited from using the following pesticides, unless mutually agreed upon: List Pesticides

3. Income Support Payments, Subsidies and Reimbursements

Tenant Receives Government Payments for Crops — In the event that any payment, subsidy or other reimbursement is made under any government agency or any marketing agency in connection with income support to the actual producer of crops grown on the leased premises during the term of this lease the amount paid in respect of the land leased in this agreement shall be paid to the Tenant.

4. Compensation for Repairs to Buildings, Fences, and Improvements

Tenant Responsible for Normal Repairs — The Tenant shall not make major improvements, other than what is considered normal repair and maintenance, to the leased land or any other assets identified in this agreement without written permission of the Landlord.

Landlord Responsible for Major Improvements — Major improvements, which without restricting the generality of the term, shall include: water development, erosion control, fencing and building construction, clearing, breaking, and seeding to pasture and hayland. Such consent shall be attached to and form part of the lease agreement. The amount of compensation shall be an amount agreed upon by the Landlord and Tenant. Title to all improvements shall vest in the Landlord and no improvements shall be sold, removed, disposed of or encumbered without the written consent of the Landlord.

5. Compensation for Crop and Property Damages, Oil and Gas, Utilities, Roads, and Rights-Of-Way

Compensation Paid to Party who Suffers the Loss — Compensation for reasons such as, but not limited to, property damage and inconvenience from oil and gas exploration, pipeline development, power and telephone line installations, or road construction, shall accrue to the party that has suffered the loss. The Landlord will have the final say on who has suffered the loss except as follows:

a) *Crop Damage* — where the compensation is for crop damage, the loss shall be deemed to be the Tenants.
b) *Work Completed by Tenant* — where the

compensation is for work completed by the Tenant such as, but not limited to, fence re-construction, grass reseeding or topsoil leveling, the compensation will be paid to the Tenant.

c) *Compensation for Nuisance* — where the compensation is for the creation of a nuisance situation such as, but not limited to, gates being left open, dust or noise, the compensation will be paid to the Landlord.

d) *Land Damage or Loss* — where the compensation is for a decrease in the land's value such as, but not limited to, loss of acres from the development, severing a parcel of land or top soil disturbance, the payment shall be made to the Landlord.

– or –

Compensation for reasons such as, but not limited to, property damage and inconvenience from oil and gas exploration, pipeline development, power and telephone line installations, or road construction, shall accrue to the Landlord.

– or –

Compensation for reasons such as, but not limited to, property damage and inconvenience from oil and gas exploration, pipeline development, power and telephone line installations or road construction, shall be determined by mutual agreement between the Landlord and Tenant. If mutual agreement cannot be reached, it shall be submitted to arbitration.

6. Rights of First Refusal

In the event that the Landlord receives a bona fide offer to purchase the leased premises which the Landlord is willing to accept, then the Landlord shall provide a copy of such offer to purchase to the Tenant within forty-eight hours of the receipt of such offer at which time the Tenant shall have a period of a further forty-eight hours to confirm to the Landlord that the Tenant wishes to purchase the leased premises upon the same terms and conditions as set out in the offer to purchase failing which the Landlord shall be at liberty to sell the leased premises pursuant to the offer to purchase.

Instructional Note: The lease should be signed by the Landlord and the Tenant and their respective spouses where necessary and witnessed by a third party.

APPENDIX B — CROP SHARE WORKSHEET

TABLE 4. Blank Crop Share Worksheet

SECTION A — Landlord Investment				Column 1	Column 2	Column 3	
	Total Value	Rate (%) or Life (Yrs)	Total Amount	Per Acre Charge	Tenant Share	Landlord Share	
Number of Acres							A
Value of Land (exclude personal) & Investment Interest Rate (value x rate = per acre charge)	$	%				$	B
Property Tax Per Year (optional Calculation using % of investment)		%	$	$		$	
Value of Land Improvements/acre & the Life Span	$	yrs	$	$		$	
Value of Landlords Equipment Used	$						C
Depreciation		yrs	$	$			
Average Interest		%	$	$			
Other Expense				$			
Total			$	$	$	$	D

SECTION B — Tenant or Landlord Crop Revenue							
	Crop 1	Crop 2	Crop 3	Combined			
Number of Acres							E
Expected Yield per acre							F
Price per tonne or bushel (or other unit)	$	$	$	$			G
Total Expected Yield (LINE E x F)							H
Gross Crop Revenue (LINE G x H)	$	$	$	$	$	$	I
Government Payments	$	$	$	$	$	$	J
TOTAL REVENUE PER ACRE (LINES I + J) / E	$	$	$	$	$	$	K

SECTION C — Tenant or Landlord Crop Expenses – do not record the expenses that are shared in col. 2 and 3

Detailed Crop Expenses	Crop 1	Crop 2	Crop 3	Weighted Average	Tenant Share	Landlord Share	
Seed					$	$	
Fertilizer					$	$	
Herbicide					$	$	
Insecticide					$	$	
Machinery Fuel					$	$	
Machinery Repairs and Maintenance					$	$	
Crop Insurance					$	$	
Marketing Fees					$	$	
Drying					$	$	
Custom Work					$	$	
Trucking					$	$	
Storage					$	$	
Consulting and hired labour					$	$	
Operating Interest					$	$	
Other Expenses					$	$	
Other Expenses (Land Improvements)					$	$	
TOTAL VARIABLE EXPENSES PER ACRE	$	$	$	$	$	$	
TOTAL VARIABLE CROP EXPENSES	$	$	$	$			

Fixed Expenses	Total Value	Rate (%) or Life (Yrs)	Total Amount	Per Acre Charge			
Value of Tenant Equipment	$						L
Total Acres Cropped by Tenant	$						M
Investment per Acre Allocated to this Crop (A/M x L)		$					N
Depreciation (rate x LINE N)		Yrs.	$	$	$		
Average Interest (rate x LINE N)		%	$	$	$		
Insurance (rate x LINE N)		0.25%	$	$	$		
Total Fixed Costs			$	$	$	$	O
Labour and Management							
Labour Charge (hours per acre x rate per acre)		0.5 Hrs/ac @	$	$	$	$	
Management Charge (rate x (land value per acre + LINE N)		0.5% Of total investment		$	$		
Total Cropping Expenses (excluding investments expense)				$	$	$	P
ALL COSTS INCLUDING ALL INVESTMENT COSTS				$	$	$	Q
PERCENT CROP SHARE (LINE Q landlord or tenant / LINE Q col. 2 and 3)						%	%	R

SECTION D — Tenant or Landlord Net Income or Crop Share Percentage

Cash Rental	Per Acre	Total	
Crop Revenue per Acre (LINE K)	$	$	S
Total Crop Expenses (exclude. Section A) (LINE P)	$	$	T
NET INCOME PER ACRE (LINE S-T)	$	$	U
Landlords Required Income (LINE D)	$	$	V
Tenants Net Income after Landlords Required (LINE U-V)	$	$	

Crop Share	Landlord		Tenant		
	Per Acre	Total	Per Acre	Total	
Total Expenses to be Shared (LINE Q: col. 1 minus (col. 2+3))	$	$	$	$	W
Percentage Share (LINE R – Landlord or tenant)	%		%		
Revenue (LINE S x LINE R – landlord or tenant)	$	$	$	$	X
Landlord & Tenants portion of shared of expenses (LINE R x W)	$	$	$	$	Y
Cash Cropping Expenses (excludes investment and depreciation)	$	$	$	$	Z
CASH INCOME FROM CROP SHARE (after shared expenses) (LINE X-Z)	$	$	$	$	
Total Expenses including land and machinery investment (Y+Q)	$	$	$	$	AA
NET INCOME (after all expenses include investment costs) (X – AA)	$	$	$	$	

Cost per acre is calculated by multiplying, or dividing, the total or per-acre value by rate or life.

Land value — Land is valued at its current fair-market value for agricultural purposes. The influence of location near cities and other non-agricultural influences on value is ignored.

Interest on land — A practical "bargaining" rate of interest tends to be 4%–7%.

Property taxes — The actual taxes due annually should be used.

Land improvements — The average dollars spent annually for lime, conservation practices, and other land improvements should be used.

Crop machinery — The value of machinery should be the average value of a good line of machinery necessary to farm in the area. The value should not be the cost of a new line of machinery.

Machinery depreciation — Depreciation can be calculated using the average years of life for the equipment. An average for a typical farm might be 7- 10 years.

Interest charge should be computed on "average" investment in crop machinery.

Machinery repairs, taxes, and insurance — Farm records indicate repairs are 5%–8% of the original machinery value. The charge for taxes and insurance should be from 0.25%–1%.

Machinery interest — The current interest costs on the average machinery value (usually one-half the original value) should be used.

Labour — Labour can be contributed solely by the tenant or by both the tenant and landlord.

Note: Average custom rates for tillage, planting, and harvesting operations can be used to estimate the annual charges for machinery and labour. Placing a value on labour is a bargaining process between the parties entering the leasing arrangement. A guide for estimating the value of labour is the going wage rate paid to farm employees within the community. Most farm operators are certainly worth more than the value of an average employee because of their management, but management is valued separately from labour.

Management — The function of management may or may not be shared. If the landlord contributes to management, credit needs to be given. If the tenant bears all management responsibility, place a value on this management function. The value of management is largely a result of bargaining between the landlord and tenant. Two alternatives are possible:

- A possible guide is 1%–2.5% of the average capital managed in the business. The average capital managed is equal to the market value of the land and value of machinery.
- Professional farm managers commonly charge 5%–10% of adjusted gross receipts. (In the case of crop production, gross receipts equal total crop receipts.)

Either procedure will provide an estimated value for management. However, a value equal to 1%–2.5% of average capital managed is a more stable figure than a percentage of gross receipts because prices and yields for commodities vary greatly from year to year.

Custom Work — Harvesting, hauling, spreading fertilizer, and other operations are often custom-hired. These charges can be entered in the worksheet. **Note:** If custom hiring is done, the crop machinery investment should be adjusted, as less machinery investment is needed when custom work is part of the operation.

Harvesting and hauling cost may be included in crop machinery and fuel-oil expenses.

Total Crop Costs will probably not represent the total costs of both parties. In the example, values for such inputs as fertilizer, herbicide, and insecticide were not listed since these items were shared in the same percentage as the crop.

POD
ISSN 1198-712X
Également disponible en français
(commande n° 01-068)

FICHE TECHNIQUE

GESTION DE L'ENTREPRISE

COMMANDE N° 01-068

OCTOBRE 2001

AGDEX 812

Ontario

Ministère de l'Agriculture, de l'Alimentation et des Affaires rurales

CONTRATS DE MÉTAYAGE PORTANT SUR LES CULTURES

R.W. Gamble

Cette fiche technique fait partie d'une série de fiches portant sur les baux ou contrats de location. La première fiche technique, *Modalités de location de terres*, commande n° 01-066, décrit en détail les aspects juridiques, fiscaux et de gestion qu'implique la location d'une terre.

Louer une terre est pratique courante dans l'Ontario rural. Les types de contrats de location de terres en culture et les relations entre les propriétaires et les locataires varient énormément dans la province. Ce qui est souhaitable ou équitable dans le cas d'une relation propriétaire-locataire donnée ne l'est pas nécessairement dans d'autres cas. La présente fiche technique a pour but d'aider les locataires et les propriétaires à établir des contrats de métayage équitables et à les aider à prendre des décisions éclairées. On trouvera à l'annexe A un exemple de tel contrat.

SECTION 1 — PRINCIPES D'UN CONTRAT DE LOCATION : ASPECTS JURIDIQUES ET FISCAUX

LES COMPOSANTES HUMAINES D'UN CONTRAT DE LOCATION RÉUSSI

Toute forme d'entente commerciale exige une bonne dose de confiance et de respect mutuels. Il en va de même pour la location d'une terre. Pour qu'un contrat de location soit réussi, il doit satisfaire autant le propriétaire que le locataire. Avant de signer un contrat de location, le propriétaire et le locataire doivent faire plus qu'établir un juste prix. Ils doivent prendre en considération leurs affinités et le caractère équitable du contrat de location. Voici une liste des caractéristiques souvent retrouvées dans des contrats de location réussis :

- **Affinités** — Vous entendez-vous bien et pouvez-vous débattre des points de divergence?
- **Honnêteté** — Avez-vous confiance en la personne avec qui vous faites affaire?
- **Transparence** — Les modalités de location sont-elles connues des deux parties et notées par écrit?
- **Conditions équitables** — Est-ce que les conditions sont équitables pour chaque partie?
- **Souplesse** — Est-ce que le contrat de location peut être modifié si des changements survenaient?
- **Pertinence** — Est-ce que le contrat convient au type de culture et encourage les bonnes pratiques agricoles?

EST-CE UN CONTRAT DE MÉTAYAGE QUI VOUS CONVIENT LE MIEUX?

Face aux coûts en immobilisations élevés associés à la propriété d'un bien-fonds, la location offre une solution de rechange intéressante. La location d'une terre agricole comporte des avantages et des inconvénients que le propriétaire et le locataire doivent prendre en compte avant de signer un contrat de location. Le *tableau 2* répertorie les avantages et les inconvénients d'un contrat de métayage portant sur les cultures.

AVANTAGES D'UN CONTRAT ÉCRIT

Bien que la majorité des contrats de location de terres se fassent verbalement, les locataires et les propriétaires se doivent d'étudier les avantages de s'entendre par écrit :

- Le plus grand avantage est une compréhension claire des conditions du contrat de location. Bien qu'un contrat de location verbal soit une forme valide de contrat, il est extrêmement difficile d'en faire valoir les modalités en cas de désaccord. Un contrat écrit fournit au propriétaire et au locataire un constat de leur entente.
- Il éclaircit les attentes et les responsabilités des deux parties. Est-il besoin de mentionner que s'il survient un litige, le contrat écrit offre une solution de rechange à une poursuite en justice onéreuse.
- Il est aussi un guide précieux pour les héritiers si le propriétaire ou le locataire mourait.
- Il sert aussi de pièce justificative aux fins de l'impôt.

Il faut souligner qu'un contrat écrit n'est nullement un signe de non-confiance, mais plutôt un indice de la part des deux parties de leur volonté d'en venir à une compréhension claire du contrat qu'ils passent.

TABLEAU 1. Sommaire des éléments obligatoires, recommandés et facultatifs à inclure au contrat de location

CONTRATS DE LOCATION ÉCRITS

Éléments obligatoires	Éléments recommandés	Éléments facultatifs
Les noms et adresses du propriétaire et du locataire	**Droits d'inspecter et de récolter** — le propriétaire a le droit de passer sur le bien-fonds loué et le locataire a le droit de récolter les cultures. A aussi trait à une indemnité à laquelle le propriétaire et le locataire entrant ont droit.	**Règlement des différends** — une clause d'arbitrage décrit comment résoudre des désaccords qui ne peuvent être résolus entre le locataire et le propriétaire. La pratique la plus courante consiste en la désignation d'un arbitre.
Description du bien-fonds en location — comprend la désignation officielle et précise les bâtiments ou les endroits à exclure.	**Transfert des titres de propriété** — il est important que le propriétaire et le locataire discutent de leurs attentes en cas de vente de la ferme à un nouveau propriétaire pendant la durée du contrat de location.	**Pratiques de production et décisions de gestion** — cette clause traite des décisions de production et de gestion que le propriétaire veut que le locataire prenne. Certaines de ces décisions peuvent comprendre : • décisions à propos des cultures; • utilisation de fumier, d'engrais et de produits chimiques; • assurance-récolte et assurance revenu; • livraison et vente de la récolte.
Durée et renouvellement du bail — le début et la durée du contrat de location ainsi que son renouvellement si les parties souhaitent voir le contrat se renouveler d'année en année. Le contrat doit mentionner quand et comment ce renouvellement s'effectuera.	**Résiliation du bail** — le contrat doit clairement énoncer comment le bail peut être résilié.	**Allocations de soutien du revenu, subsides et remboursements** — le contrat écrit doit énoncer clairement qui recevra les sommes versées par des organismes gouvernementaux ou des agences de commercialisation.
Loyer à payer — quel est le montant du loyer, comment est-il calculé et à quel moment doit-il être payé.	**Utilisation de la terre** — le contrat doit mentionner ce que le locataire fera des terres.	**Contrepartie à payer pour les réparations aux bâtiments et aux clôtures et pour les améliorations** — qui est responsable de la réparation des bâtiments et des clôtures, et des autres améliorations et comment en répartir les coûts.
	Questions environnementales — cette clause aborde la question des politiques et des responsabilités environnementales.	**Indemnité pour dommages matériels** — la partie lésée doit recevoir une indemnité.
	Assurance — une clause à propos de l'assurance permet au propriétaire et au locataire d'identifier qui sera responsable de la couverture d'assurance.	**Droits de préemption** — le propriétaire peut vouloir offrir au locataire un droit de préemption aux mêmes conditions que celles qui lui sont faites par une tierce partie pour l'achat de ses terres.
	Droits de cession du bail ou de sous-location — au contrat écrit, il doit y avoir une clause qui empêche le locataire de sous-louer.	**Option d'achat** — les parties peuvent vouloir s'entretenir de la possibilité d'inclure une option qui permet au locataire d'acheter les terres louées.
		Restrictions de zonage municipal — le locataire signe le contrat avec l'intention expresse de pratiquer des activités agricoles. Il est donc important que le propriétaire lui donne l'assurance que les terres sont zonées agricoles.

COMPOSANTES DU CONTRAT DE LOCATION

Le contrat écrit peut être aussi simple ou détaillé que le souhaitent le propriétaire et le locataire. Le *tableau 1* et la section qui suit récapitulent les éléments à considérer lors de la mise en forme d'un contrat de location. Ils sont classés sous trois appellations :

- **Obligatoires** — tous les contrats doivent inclure ces éléments.
- **Recommandés** — éléments que le propriétaire et le locataire doivent envisager d'inclure au contrat.
- **Facultatifs** — éléments qui ajoutent de la clarté au contrat de location et apportent au propriétaire et au locataire des points à débattre au fur et à mesure qu'ils élaborent le contrat.

RÉPERCUSSIONS FISCALES DE LA LOCATION DE TERRES

Les répercussions fiscales de la location sont traitées en détail dans la fiche technique n° 01-066, *Modalités de location de terres*.

Perte d'un report d'impôt et exemption pour gains en capital de 500 000 $

Les propriétaires peuvent par mégarde se priver de la possibilité d'utiliser les deux importantes dispositions fiscales que voici :

1. la possibilité d'utiliser un report d'impôt (aussi appelé un roulement) lors du transfert du bien-fonds aux enfants;
2. l'exemption pour gains en capital de 500 000 $ pour leurs terres.

Ces erreurs peuvent survenir parce que de nombreux types d'accords de location ne sont pas perçus comme des activités agricoles par l'Agence canadienne des douanes et du revenu (ACDR). Même un contrat de partage des récoltes, où une partie de la récolte est donnée au propriétaire en paiement pour l'utilisation des terres, ne correspond pas à leur définition. Ainsi, quelques types d'accords de location ont pour conséquence de faire perdre au propriétaire son statut d'agriculteur et la possibilité d'utiliser les dispositions fiscales s'y rattachant. Bien que ces cas ne soient pas répandus et qu'il soit souvent possible d'y remédier avec un minimum de conséquences, il est préférable de vérifier avec votre comptable de quelle manière une location peut vous toucher.

Taxe sur les produits et services (TPS)

Le loyer, qui est payé par voie de partage des récoltes, n'est pas soumis à la TPS. Aux fins de la TPS, les loyers au comptant sont traités selon la manière dont le propriétaire est enregistré auprès de l'ACDR pour percevoir et rembourser la TPS. Si un propriétaire n'est pas enregistré, il n'est pas tenu de percevoir la taxe sur le loyer. S'il est enregistré, la TPS doit être perçue sur les loyers au comptant. Le locataire peut demander un crédit de taxe sur les intrants sur la taxe qu'il aura payée.

Programme d'imposition foncière des propriétés agricoles

Le Programme d'imposition foncière des propriétés agricoles permet aux fermes admissibles d'être imposées à 25 % du taux d'imposition foncière applicable aux propriétés résidentielles ou agricoles de la municipalité. La maison de ferme, plus un acre de terre l'entourant, sont imposés en tant que catégorie résidentielle. Pour être admissible au taux réduit, un bien-fonds doit faire partie d'une entreprise agricole et générer des revenus agricoles bruts de 7000 $ ou plus, et avoir fait l'objet d'une demande et de l'attribution d'un numéro valide aux termes du Programme d'inscription des entreprises agricoles. Un propriétaire qui n'est pas enregistré peut tout de même bénéficier d'un taux d'imposition réduit si le locataire possède un numéro aux termes du Programme d'inscription des entreprises agricoles valide. Pour plus de renseignements, appeler sans frais Agricorp au 1 866 327-3678 ou visiter le site Web au *www.farmbusreg.com*.

SECTION 2 — ÉLABORATION D'UN CONTRAT DE MÉTAYAGE PORTANT SUR LES CULTURES

CONTRAT DE MÉTAYAGE PORTANT SUR LES CULTURES

En Ontario, les contrats de métayage portant sur les cultures, aussi appelés contrats de partage des récoltes, ne sont pas aussi fréquents que les contrats de location au comptant ni que les contrats de location au comptant à conditions variables. En général, les contrats de métayage reposent sur un partage des récoltes entre le propriétaire et le locataire, selon un rapport de ⅓–⅔ ou ¼–¾. Normalement, le propriétaire paie les taxes foncières, tandis que le locataire fournit toute la machinerie, la main-d'œuvre et les intrants. Le fait de recevoir une partie des récoltes en paiement du loyer ne répond pas à la définition d'agriculture telle qu'elle est formulée par l'Agence des douanes et du revenu du Canada (ADRC). Toutefois, si le propriétaire partage le coût des intrants avec le locataire, la part des récoltes qu'il touche est considérée comme un revenu d'agriculture. Les propriétaires qui souhaitent maintenir leur statut d'agriculteur doivent se tourner vers les contrats de métayage. **Dans la présente fiche technique, le terme « métayage » s'entend de ce type de contrat de partage des récoltes où le propriétaire partage aussi avec le locataire les coûts liés aux intrants.**

Les contrats de métayage comportent des avantages et des inconvénients comme le montre le *tableau 2*.

TABLEAU 2. Avantages et inconvénients des contrats de métayage

Avantages	Inconvénients
Comparativement aux loyers au comptant, le locataire engage moins de capitaux du fait que le propriétaire assume une partie des coûts.	Le propriétaire touche un loyer variable étant donné qu'il subit lui aussi les fluctuations de prix et de rendement et qu'il partage le coût des intrants. Cette situation peut être particulièrement préoccupante pour les propriétaires à la retraite.
Un propriétaire d'expérience peut, en participant à la gestion, aider le locataire à prendre des décisions plus éclairées.	Il faut tenir des registres des charges d'exploitation qui sont partagées.
Avant de vendre les récoltes ou d'acheter les intrants, il est possible de se concerter sur le meilleur moment pour le faire d'un point de vue fiscal.	Propriétaire et locataire ont davantage besoin de débattre des pratiques culturales et de se concerter au sujet des décisions de gestion que dans le cadre d'un contrat de location au comptant.
Les risques inhérents aux baisses de rendement, de prix ou de profit sont partagés entre les deux parties.	Pour que le contrat demeure équitable, toute évolution des prix ou de la technologie commande une révision des clauses du contrat. Il se peut que les modalités de partage aient besoin d'être modifiées.
Le revenu qu'un propriétaire tire d'un contrat de métayage est admissible au Compte de stabilisation du revenu net (CSRN) et répond à la définition d'agriculture, un avantage important pour le propriétaire qui souhaite conserver son statut d'agriculteur aux fins de l'impôt.	Le locataire doit partager avec le propriétaire le fruit des efforts de gestion qu'il déploie.

ÉTABLISSEMENT D'UN CONTRAT DE MÉTAYAGE PORTANT SUR LES CULTURES

Voici les cinq grands principes à respecter pour établir un contrat de métayage équitable :

1. **Les charges variables génératrices de rendement doivent être partagées selon le même pourcentage que les récoltes.** On entend par « charges variables » celles qui sont liées à la production, au titre notamment des semences, des engrais, des herbicides, des insecticides, du carburant, des récoltes, du séchage et du transport. Certains intrants, comme les engrais, entraînent automatiquement des augmentations de rendement. Le partage de ces coûts suivant le même pourcentage que celui qui est appliqué au partage des récoltes encourage les parties à faire un usage optimal des intrants, de manière à maximiser le bénéfice net total.

   Si les intrants générateurs de rendement ne sont pas partagés suivant le même pourcentage que le sont les cultures, le locataire perd l'incitatif financier à maximiser le rendement de la récolte par l'ajout d'intrants supplémentaires. À supposer par exemple que le partage de la récolte se fasse suivant le rapport ⅓–⅔ et que le locataire paie 100 % de l'engrais. Si un investissement additionnel de 10 $/acre au chapitre de l'engrais permettait de générer 14 $ de plus de produits d'exploitation par acre, l'investissement serait justifié. Toutefois, pour le locataire qui touche les ⅔ des produits d'exploitation, soit 9,80 $, l'investissement ne présenterait aucun attrait. Par contre, si les coûts de l'engrais sont partagés suivant le rapport ⅓–⅔ entre le propriétaire et le locataire, l'incitatif financier à maximiser le rendement est maintenu.

2. **Les contrats de métayage doivent être révisés pour refléter les retombées des nouvelles technologies sur les coûts et les rendements.** Quand un intrant en remplace un autre, notamment quand on a recours au désherbage chimique plutôt qu'au labour, il faut savoir qui en assumera les coûts. La réponse à cette question dépend du type d'intrant en jeu :

   - Intrants générateurs de rendement — doivent faire l'objet d'un partage entre le propriétaire et le locataire suivant le même rapport que les récoltes.
   - Intrants de substitution (c.-à-d. intrants qui ne font qu'en remplacer un autre) — doivent être payés par la partie responsable de cette charge dans le contrat initial.
   - Intrants à la fois de substitution et générateurs de rendement — le partage doit être négocié entre le locataire et le propriétaire et figurer au contrat.

3. **Le propriétaire et le locataire doivent se partager le rendement total dans la même proportion que leur contribution aux intrants.** Si le propriétaire et le locataire assument chacun 50 % des ressources totales, un mode de partage 50–50 serait équitable. Tous les intrants doivent être évalués, y compris la gestion et le risque. En général, plus la productivité de la terre est élevée, plus grande est la part du propriétaire.

4. **À l'échéance du contrat, le locataire et le propriétaire doivent être dédommagés pour le solde non amorti des investissements à long terme.** Si les parties ne parviennent pas à s'entendre sur une indemnité équitable, la partie qui a le contrôle sur l'investissement en

particulier à l'échéance du contrat doit payer pour l'investissement. Ainsi, le propriétaire paie habituellement la chaux appliquée sur les terres, étant donné que le traitement est valable pour plusieurs années. Si le locataire paie l'application de chaux, le contrat doit prévoir une méthode de calcul de l'indemnité que le propriétaire doit lui verser pour la partie inutilisée de la chaux si le contrat est résilié avant la fin de la durée d'efficacité du traitement.

5. **La communication doit être maintenue entre le propriétaire et le locataire**. Un contrat équitable exige que le propriétaire et le locataire fassent l'effort de communiquer ensemble à intervalles réguliers.

DÉTERMINATION DE LA QUOTE-PART DES RÉCOLTES

Les taux du marché local, ainsi que l'habileté à négocier et les attentes du propriétaire et du locataire sont les éléments qui déterminent comment une récolte sera partagée entre les deux parties.

Il est cependant important de s'assurer que la quote-part des récoltes qui revient à chacun est équitable. La « méthode de l'apport » est couramment employée dans le calcul du partage des récoltes.

Méthode de l'apport

Cette méthode part de la valeur estimative des coûts engagés par le locataire et le propriétaire pour déterminer la quote-part revenant à chacun. Le principe sous-jacent de cette méthode veut que les deux parties partagent le rendement total dans la même proportion que leur participation aux charges. Elle peut être utilisée indépendamment par le locataire ou le propriétaire pour déterminer ce qui constituerait une quote-part raisonnable et servirait d'information de base pour négocier une entente avec l'autre partie.

La méthode de l'apport peut aussi servir à évaluer comment la quote-part doit être rajustée dans l'éventualité où l'une des parties engage des coûts supplémentaires, notamment le paiement d'une partie de l'engrais ou un apport à l'achat de machinerie.

Le *tableau 3* donne un exemple de calcul du partage des récoltes entre propriétaire et locataire. Dans cet exemple le locataire prendrait 65,7 % de la récolte et le propriétaire 34,3 %. Par conséquent le coût des intrants qui font hausser le rendement, notamment les engrais et les herbicides, seraient défrayés à 65,7 % par le locataire et à 34,3 % par le propriétaire.

La feuille de travail qui se trouve au *tableau 3* se divise en quatre sections, lesquelles s'utilisent ensemble ou séparément.

- **Section A — Investissement du propriétaire.** Utile pour le propriétaire voulant calculer le rendement du capital investi qui couvrirait toutes les charges.
- **Section B — Produit tiré des récoltes.** Permet au propriétaire et au locataire d'évaluer le produit auquel on peut s'attendre.
- **Section C — Charges liées aux récoltes.** Les charges implicites sont tirées de la publication 60F du MAAARO, intitulée *Budgets de cultures*.
- **Section D — Bénéfice net et quote-part des récoltes.** Donne un aperçu des calculs aboutissant au partage des récoltes.

La quote-part dérivée de cette feuille de travail **ne** donnera **pas** un partage type du genre ⅓–⅔ ou ⅔–⅓.

Une feuille de calcul en blanc se trouve à l'annexe B.

CONTRAT DE MÉTAYAGE AVEC MACHINERIE INCLUSE

En général, l'inclusion de machinerie dans un contrat de location de terre n'est pas recommandé. Toutefois, elle peut être justifiée à court terme dans certaines circonstances. Par exemple, le propriétaire peut ne pas être à même de trouver un locataire qui dispose de la machinerie suffisante pour cultiver la terre louée. Le propriétaire peut aussi décider de louer la terre pour un an ou deux sans toutefois pouvoir s'engager à long terme. Dans ces cas, il peut être judicieux pour le propriétaire de conserver la propriété de la machinerie. Lorsqu'un agriculteur cesse de pratiquer l'agriculture et loue sa terre mais conserve la propriété de sa machinerie, il n'est plus autorisé en vertu de la *Loi de l'impôt sur le revenu* à réclamer la déduction pour amortissement sur la machinerie, à moins qu'elle ne soit incluse dans un contrat de location.

POINTS DONT LE PROPRIÉTAIRE ET LE LOCATAIRE DOIVENT DÉBATTRE

Décisions relatives aux cultures

Normalement, c'est le locataire qui prend les décisions relatives au choix des cultures, à la superficie qui leur sera consacrée et à l'utilisation des intrants. Dans certains cas, toutefois, le propriétaire peut vouloir avoir son mot à dire dans les décisions relatives aux cultures.

Assurance-récolte

Le locataire ou le propriétaire peut assurer sa part de la culture sur pied séparément en souscrivant une police d'assurance distincte auprès d'une compagnie d'assurance privée ou auprès d'AGRICORP, la société publique d'assurance-récolte de l'Ontario.

Il est important de discuter du contrat de métayage avec un représentant d'AGRICORP afin que locataire et propriétaire connaissent les choix qui leur sont offert pour assurer leur part respective des récoltes. On peut rejoindre AGRICORP au numéro 1 888 247-4999.

TABLEAU 3. Exemple de feuille de travail sur le partage des récoltes

Section A — Investissement du propriétaire				**Colonne 1**	**Colonne 2**	**Colonne 3**	
	Valeur totale	**Taux (%) ou durée de vie (années)**	**Montant total**	**Charge par acre**	**Part du locataire**	**Part du propriétaire**	
Nombre d'acres	100						A
Valeur de la terre (en excluant les biens personnels) et taux d'intérêt sur l'investissement (valeur x taux = charge par acre)	1 800	4,0 %	7 200,00	72,00		72,00 $	B
Impôt foncier annuel (calcul facultatif exprimé en % de l'investissement)		1,0 %	1 800,00	18,00		18,00 $	
Valeur des améliorations foncières/acre et durée de vie utile	25,00	10,00	250,00	2,50		2,50 $	
Valeur du matériel utilisé appartenant au propriétaire							C
Amortissement		12 ans	0,00	0,00			
Intérêts moyens		4 %	0,00	0,00			
Autres charges				0,00			
Total			**9 250,00**	**92,50**		**92,50 $**	D

Section B — Produit tiré des récoltes revenant au locataire ou au propriétaire							
	Maïs	**Culture 2**	**Culture 3**	**Cultures combinées**			
Nombre d'acres	100	0	0	100			E
Rendement prévu par acre	130						F
Prix par tonne ou boisseau (ou toute autre unité)	3,30						G
Rendement total prévu (ligne E x ligne F)	13 000						H
Produit tiré de la récolte (ligne G x ligne H)	42 900			42 900	28 193 $	14 707 $	I
Paiements par les gouvernements							J
PRODUIT TOTAL PAR ACRE (lignes I + ligne J) / ligne E	**429,00**			**429,00**	**281,93 $**	**147,07 $**	K

Section C — Charges imputables au locataire ou au propriétaire						
Détail des charges liées aux cultures	**Maïs**	**Culture 2**	**Culture 3**	**Moyenne pondérée**	**Part du locataire**	**Part du propriétaire**
Semences	49,00			49,00	49,00 $	
Engrais	78,15			78,15		
Herbicides	28,00			28,00		
Insecticides	15,00			15,00		
Carburant	21,00			21,00	21,00 $	
Réparations et entretien de la machinerie	19,00			19,00	19,00 $	
Assurance-récolte	6,45			6,45	6,45 $	
Frais de commercialisation	0,00			0,00		
Séchage				0,00		
Travail à forfait	8,00			8,00	8,00 $	
Camionnage	0,00			0,00		
Entreposage	0,00			0,00		
Consultants et salariés	16,00			16,00	16,00 $	
Intérêts	8,00			8,00	8,00 $	
Autres charges	15,00			15,00	15,00 $	
Autres charges (améliorations foncières)				0,00		
TOTAL DES CHARGES VARIABLES LIÉES AUX CULTURES PAR ACRE	**263,60**			**263,60**	**142,45 $**	
TOTAL DES CHARGES VARIABLES LIÉES AUX CULTURES	26 360					

Charges fixes	Valeur totale	Taux (% ou durée de vie (années)	Montant total	Charge par acre			
Valeur du matériel appartenant au locataire	150 000						L
N^bre total d'acres cultivés par le locataire	1 000						M
Investissement par acre attribuable à cette culture (ligne A / ligne M x ligne L)		150					N
Amortissement (taux x ligne N)		10,00	1 500,00	15,00	15,00 $		
Intérêts moyens (taux x ligne N)		7,0 %	525,00	5,25	5,25 $		
Assurance (taux x ligne N)		0,25 %	37,50	0,38	0,38 $		
Total des frais fixes			2 062,50	20,63	20,63 $		O
Main-d'œuvre et gestion							
Frais de main-d'œuvre (heures par acre x taux par acre)	0,5 heure/acre @		9,00 $	4,50 $	4,50 $		
Frais de gestion (taux x (valeur de la terre par acre + ligne N)	0,5 % de l'investissement total			9,75	9,75 $		
Total des charges inhérentes aux cultures (sauf les dépenses d'investissement)				298,48	177,33 $		P
TOTAL DES COÛTS Y COMPRIS LES COÛTS D'INVESTISSEMENT				**390,98**	**177,33 $**	**92,50 $**	Q
QUOTE-PART DES RÉCOLTES (ligne Q propr. ou locat. / ligne Q col. 2 et 3)					**65,7 %**	**34,3 %**	R

Section D — Bénéfice net pour le locataire ou le propriétaire ou quote-part des récoltes

Loyer au comptant	Par acre	Total	
Produit tiré des récoltes par acre (ligne K)	429,00	42 900	S
Total des charges liées aux cultures (sauf section A) (ligne P)	298,48	29 848	T
BÉNÉFICE NET PAR ACRE (ligne S – ligne T)	**130,52**	**13 052**	U
Part due au propriétaire (ligne D)	92,50	9 250	V
Bénéfice net du locataire après versement de la part due au propriétaire (ligne U – ligne V)	38,02	3 802	

	Propriétaire		Locataire		
Partage des récoltes	**Par acre**	**Total**	**Par acre**	**Total**	
Total des charges communes (ligne Q = col. 1 – (col. 2+3))	121,15	12 115	121,15	12 115	W
Quote-part revenant à chacun (ligne R — propr. ou locataire)	34,3 %		65,7 %		
Produit (ligne S x ligne R — propr. ou locataire)	147,07	14 707	281,93	28 193	X
Part des charges communes assumée par le propriétaire et le locataire (ligne R x ligne W)	41,53	4 153	79,62	7 962	Y
Charges au comptant liées aux cultures (sauf les charges au titre des investissements et de l'amortissement)	59,53	5 953	241,94	24 194	Z
Bénéfice comptant tiré du partage des récoltes (après charges communes) (ligne X – Z)	**87,54**	**8 754**	**39,99**	**3 999**	
Total des charges y compris investissement dans le bien-fonds et la machinerie (ligne Y + ligne Q)	134,03	13 403	256,94	25 694	AA
Bénéfice net (après déduction de toutes les charges y compris le coût des investissements) (ligne X – ligne AA)	**13,04**	**1 304**	**24,99**	**2 499**	

Pour une explication des termes utilisés dans le tableau 3, *se référer au* tableau 4 *qui se trouve à l'annexe B.*

Les résultats obtenus doivent servir de guide uniquement. Bien des évaluations de coût ne sont pas précises. Il est difficile de déterminer la valeur de l'investissement du propriétaire dans le bien-fonds puisqu'elle varie en fonction de la valeur marchande de la terre et du taux d'intérêt sur l'investissement. Les frais fixes engagés par le locataire au titre de la machinerie, de même que l'allocation pour son apport en termes de main-d'œuvre et de gestion sont également difficiles à déterminer et peuvent varier considérablement d'une situation à l'autre.

TABLEAU 3. Exemple de feuille de travail sur le partage des récoltes

Section A — Investissement du propriétaire				Colonne 1	Colonne 2	Colonne 3	
	Valeur totale	Taux (%) ou durée de vie (années)	Montant total	Charge par acre	Part du locataire	Part du propriétaire	
Nombre d'acres	100						A
Valeur de la terre (en excluant les biens personnels) et taux d'intérêt sur l'investissement (valeur x taux = charge par acre)	1 800	4,0 %	7 200,00	72,00		72,00 $	B
Impôt foncier annuel (calcul facultatif exprimé en % de l'investissement)		1,0 %	1 800,00	18,00		18,00 $	
Valeur des améliorations foncières/acre et durée de vie utile	25,00	10,00	250,00	2,50		2,50 $	
Valeur du matériel utilisé appartenant au propriétaire							C
Amortissement		12 ans	0,00	0,00			
Intérêts moyens		4 %	0,00	0,00			
Autres charges				0,00			
Total			**9 250,00**	**92,50**		**92,50** $	D

Section B — Produit tiré des récoltes revenant au locataire ou au propriétaire							
	Maïs	Culture 2	Culture 3	Cultures combinées			
Nombre d'acres	100	0	0	100			E
Rendement prévu par acre	130						F
Prix par tonne ou boisseau (ou toute autre unité)	3,30						G
Rendement total prévu (ligne E x ligne F)	13 000						H
Produit tiré de la récolte (ligne G x ligne H)	42 900			42 900	28 193 $	14 707 $	I
Paiements par les gouvernements							J
PRODUIT TOTAL PAR ACRE (lignes I + ligne J) / ligne E	**429,00**			**429,00**	**281,93** $	**147,07** $	K

Section C — Charges imputables au locataire ou au propriétaire							
Détail des charges liées aux cultures	**Maïs**	**Culture 2**	**Culture 3**	**Moyenne pondérée**	**Part du locataire**	**Part du propriétaire**	
Semences	49,00			49,00	49,00 $		
Engrais	78,15			78,15			
Herbicides	28,00			28,00			
Insecticides	15,00			15,00			
Carburant	21,00			21,00	21,00 $		
Réparations et entretien de la machinerie	19,00			19,00	19,00 $		
Assurance-récolte	6,45			6,45	6,45 $		
Frais de commercialisation	0,00			0,00			
Séchage				0,00			
Travail à forfait	8,00			8,00	8,00 $		
Camionnage	0,00			0,00			
Entreposage	0,00			0,00			
Consultants et salariés	16,00			16,00	16,00 $		
Intérêts	8,00			8,00	8,00 $		
Autres charges	15,00			15,00	15,00 $		
Autres charges (améliorations foncières)				0,00			
TOTAL DES CHARGES VARIABLES LIÉES AUX CULTURES PAR ACRE	**263,60**			**263,60**	**142,45 $**		
TOTAL DES CHARGES VARIABLES LIÉES AUX CULTURES	26 360						

Charges fixes	Valeur totale	Taux (% ou durée de vie (années)	Montant total	Charge par acre			
Valeur du matériel appartenant au locataire	150 000						L
N^bre total d'acres cultivés par le locataire	1 000						M
Investissement par acre attribuable à cette culture (ligne A / ligne M x ligne L)		150					N
Amortissement (taux x ligne N)		10,00	1 500,00	15,00	15,00 $		
Intérêts moyens (taux x ligne N)		7,0 %	525,00	5,25	5,25 $		
Assurance (taux x ligne N)		0,25 %	37,50	0,38	0,38 $		
Total des frais fixes			2 062,50	20,63	20,63 $		O
Main-d'œuvre et gestion							
Frais de main-d'œuvre (heures par acre x taux par acre)	0,5 heure acre (a		9,00 $	4,50 $	4,50 $		
Frais de gestion (taux x (valeur de la terre par acre + ligne N)	0,5 % de l'investissement total			9,75	9,75 $		
Total des charges inhérentes aux cultures (sauf les dépenses d'investissement)				298,48	177,33 $		P
TOTAL DES COÛTS Y COMPRIS LES COÛTS D'INVESTISSEMENT				**390,98**	**177,33 $**	**92,50 $**	Q
QUOTE-PART DES RÉCOLTES (ligne Q propr. ou locat. / ligne Q col. 2 et 3)					**65,7 %**	**34,3 %**	R

Section D — Bénéfice net pour le locataire ou le propriétaire ou quote-part des récoltes

Loyer au comptant	Par acre	Total	
Produit tiré des récoltes par acre (ligne K)	429,00	42 900	S
Total des charges liées aux cultures (sauf section A) (ligne P)	298,48	29 848	T
BÉNÉFICE NET PAR ACRE (ligne S – ligne T)	**130,52**	**13 052**	U
Part due au propriétaire (ligne D)	92,50	9 250	V
Bénéfice net du locataire après versement de la part due au propriétaire (ligne U – ligne V)	38,02	3 802	

	Propriétaire		Locataire		
Partage des récoltes	**Par acre**	**Total**	**Par acre**	**Total**	
Total des charges communes (ligne Q = col. 1 — (col. 2+3))	121,15	12 115	121,15	12 115	W
Quote-part revenant à chacun (ligne R — propr. ou locataire)	34,3 %		65,7 %		
Produit (ligne S x ligne R — propr. ou locataire)	147,07	14 707	281,93	28 193	X
Part des charges communes assumée par le propriétaire et le locataire (ligne R x ligne W)	41,53	4 153	79,62	7 962	Y
Charges au comptant liées aux cultures (sauf les charges au titre des investissements et de l'amortissement)	59,53	5 953	241,94	24 194	Z
Bénéfice comptant tiré du partage des récoltes (après charges communes) (ligne X – Z)	**87,54**	**8 754**	**39,99**	**3 999**	
Total des charges y compris investissement dans le bien-fonds et la machinerie (ligne Y + ligne Q)	134,03	13 403	256,94	25 694	AA
Bénéfice net (après déduction de toutes les charges y compris le coût des investissements) (ligne X – ligne AA)	**13,04**	**1 304**	**24,99**	**2 499**	

Pour une explication des termes utilisés dans le tableau 3, *se référer au* tableau 4 *qui se trouve à l'annexe B.*

Les résultats obtenus doivent servir de guide uniquement. Bien des évaluations de coût ne sont pas précises. Il est difficile de déterminer la valeur de l'investissement du propriétaire dans le bien-fonds puisqu'elle varie en fonction de la valeur marchande de la terre et du taux d'intérêt sur l'investissement. Les frais fixes engagés par le locataire au titre de la machinerie, de même que l'allocation pour son apport en termes de main-d'œuvre et de gestion sont également difficiles à déterminer et peuvent varier considérablement d'une situation à l'autre.

Livraison et vente du grain

Il faut aussi débattre et préciser dans le contrat qui est responsable de la livraison et de la vente de la récolte et comment la vente doit avoir lieu. Souvent, le locataire est chargé de la livraison de la récolte vers un point de livraison précis où le pourcentage convenu est attribué au propriétaire ou lui est remis en espèces après déduction des frais de manutention et de transport.

RESSOURCES

Il est important de connaître vos coûts de revient pour déterminer un taux de location juste et mettre au point un contrat de location. Vos propres dossiers sont votre meilleure source de renseignements; cependant, si vous n'avez pas de dossiers, il est important d'utiliser des données estimatives réalistes. Les sources d'information ci-dessous peuvent vous être utiles :

- ***Programme d'analyse de la gestion des exploitations agricoles de l'Ontario (PAGEAO)*, publication 69F** — produite chaque année par le MAARO.
- ***Budgets de cultures*, publication 60F** — mis à jour annuellement, ces 12 budgets de cultures peuvent vous aider à évaluer vos coûts.
- **Modèles de contrats de location** — des versions électroniques des feuilles de travail et des contrats de location sont disponibles sur le site Web du MAARO.
- **Chiffriers électroniques effectuant différents calculs relatifs à la location de terres** — tous les calculs et tableaux de la présente fiche s'y trouvent.

Tous les documents ci-dessus mentionnés peuvent être trouvés à la page Développement des entreprises du site Web du MAARO :
http://www.gov.on.ca/OMAFRA/french/busdev/agbusdev.html.

RÉSUMÉ

Les contrats de métayage permettent aux propriétaires et aux locataires de partager les risques et les rendements inhérents aux récoltes. Ces contrats permettent aussi à certains propriétaires de maintenir leur statut d'agriculteurs aux fins de l'impôt. Les propriétaires et les locataires doivent revoir le contrat de métayage annuellement pour s'assurer qu'il demeure adapté à la situation en cours.

Cette fiche technique a pour but de donner des renseignements généraux et non des avis spécifiques touchant des situations particulières. Quelques-uns des aspects juridiques et fiscaux qu'impliquent les contrats de location y sont décrits, mais ils ne doivent être considérés ni comme une interprétation ni comme une couverture exhaustive de la *Loi de l'impôt sur le revenu* ou de la loi portant sur les modalités de location de terres. Le gouvernement de l'Ontario n'assume pas de responsabilité envers les personnes qui utilisent cette publication. Une entente de location de terre ne doit être signée qu'au terme d'un examen avec un conseiller en gestion agricole, un comptable ou un avocat.

Nous remercions le Secrétariat d'État pour sa contribution financière à la réalisation de la présente fiche technique.

La présente fiche technique a été rédigée par **Rob Gamble**, chef de programme, Finances et structures d'entreprise, Division de l'agriculture et des affaires rurales, MAARO, Guelph. Des parties de cette fiche ont été tirées de la publication n° 105 de la North Central Regional Extension, ***Crop-share or Crop-share/Cash Rental Arrangements for Your Farm***, rédigée par **Larry N. Langemeier**, professeur, Kansas State University. L'auteur lui est reconnaissant d'avoir permis la reproduction de ces extraits.

L'auteur aimerait également remercier **Douglas C. Jack**, avocat et notaire, Fergus (Ontario) de son aide dans la préparation de l'exemple de contrat.

Centre d'information du MAARO
1 877 424-1300
ag.info@omafra.gov.on.ca

www.gov.on.ca/omafra

Livraison et vente du grain

Il faut aussi débattre et préciser dans le contrat qui est responsable de la livraison et de la vente de la récolte et comment la vente doit avoir lieu. Souvent, le locataire est chargé de la livraison de la récolte vers un point de livraison précis où le pourcentage convenu est attribué au propriétaire ou lui est remis en espèces après déduction des frais de manutention et de transport.

RESSOURCES

Il est important de connaître vos coûts de revient pour déterminer un taux de location juste et mettre au point un contrat de location. Vos propres dossiers sont votre meilleure source de renseignements; cependant, si vous n'avez pas de dossiers, il est important d'utiliser des données estimatives réalistes. Les sources d'information ci-dessous peuvent vous être utiles :

- ***Programme d'analyse de la gestion des exploitations agricoles de l'Ontario (PAGEAO)*, publication 69F** — produite chaque année par le MAARO.
- ***Budgets de cultures*, publication 60F** — mis à jour annuellement, ces 12 budgets de cultures peuvent vous aider à évaluer vos coûts.
- **Modèles de contrats de location** — des versions électroniques des feuilles de travail et des contrats de location sont disponibles sur le site Web du MAARO.
- **Chiffriers électroniques effectuant différents calculs relatifs à la location de terres** — tous les calculs et tableaux de la présente fiche s'y trouvent.

Tous les documents ci-dessus mentionnés peuvent être trouvés à la page Développement des entreprises du site Web du MAARO :
http://www.gov.on.ca/OMAFRA/french/busdev/agbusdev.html.

RÉSUMÉ

Les contrats de métayage permettent aux propriétaires et aux locataires de partager les risques et les rendements inhérents aux récoltes. Ces contrats permettent aussi à certains propriétaires de maintenir leur statut d'agriculteurs aux fins de l'impôt. Les propriétaires et les locataires doivent revoir le contrat de métayage annuellement pour s'assurer qu'il demeure adapté à la situation en cours.

Cette fiche technique a pour but de donner des renseignements généraux et non des avis spécifiques touchant des situations particulières. Quelques-uns des aspects juridiques et fiscaux qu'impliquent les contrats de location y sont décrits, mais ils ne doivent être considérés ni comme une interprétation ni comme une couverture exhaustive de la *Loi de l'impôt sur le revenu* ou de la loi portant sur les modalités de location de terres. Le gouvernement de l'Ontario n'assume pas de responsabilité envers les personnes qui utilisent cette publication. Une entente de location de terre ne doit être signée qu'au terme d'un examen avec un conseiller en gestion agricole, un comptable ou un avocat.

Nous remercions le Secrétariat d'État pour sa contribution financière à la réalisation de la présente fiche technique.

La présente fiche technique a été rédigée par **Rob Gamble**, chef de programme, Finances et structures d'entreprise, Division de l'agriculture et des affaires rurales, MAARO, Guelph. Des parties de cette fiche ont été tirées de la publication n° 105 de la North Central Regional Extension, ***Crop-share or Crop-share/Cash Rental Arrangements for Your Farm***, rédigée par **Larry N. Langemeier**, professeur, Kansas State University. L'auteur lui est reconnaissant d'avoir permis la reproduction de ces extraits.

L'auteur aimerait également remercier **Douglas C. Jack**, avocat et notaire, Fergus (Ontario) de son aide dans la préparation de l'exemple de contrat.

Centre d'information du MAARO
1 877 424-1300
ag.info@omafra.gov.on.ca

www.gov.on.ca/omafra

ANNEXE A — EXEMPLE DE CONTRAT DE MÉTAYAGE PORTANT SUR LES CULTURES

Cet exemple de contrat peut être, pour un propriétaire et un locataire, un guide qui les aidera à élaborer un contrat adapté à leur situation particulière. Ce modèle n'a pas pour but de remplacer les conseils juridiques ayant trait aux relations contractuelles entre les deux parties.

SECTION 1 — ÉLÉMENTS OBLIGATOIRES

1. Noms et adresses du locataire et du propriétaire

Le présent bail est intervenu le *jour, mois et année,* entre *le nom du propriétaire,* propriétaire, du *numéro civique, R.R n°, municipalité (Ontario)* et *le nom de la conjointe ou du conjoint du propriétaire,* conjoint(e) du propriétaire, d'une part, et *le nom du locataire,* locataire, du *numéro civique, R.R n°, municipalité (Ontario)* et *le nom de la conjointe ou du conjoint du locataire,* conjoint(e) du locataire, d'autre part.

Nota : Si la résidence familiale est visée par le bail, le conjoint ou la conjointe non propriétaire doit consentir au contrat pour que celui-ci soit conforme aux obligations qu'ont les conjoints face au droit de la famille en Ontario.

2. Description du bien-fonds donné à bail

Le propriétaire cède à bail au locataire, en contrepartie d'un loyer, afin que ce dernier l'occupe et l'utilise à des fins agricoles seulement, le bien-fonds suivant, situé dans le canton de *nom du canton,* du comté, du district ou de la région de *nom du comté* dans la *province de l'Ontario,* décrit officiellement comme étant le *numéro de lot, numéro de concession,* connu sous le nom de *nom de la ferme* et formé d'environ *nombre d'*acres.

3. Durée du bail

Nota : Un bail de cette nature ne peut durer plus de 21 ans. Il est donc suggéré que la durée maximale du bail à l'alinéa a) soit d'au maximum 20 ans.

N'utiliser qu'une des dispositions décrites ci-dessous. Pour un bail de longue durée, utiliser l'alinéa a) et biffer l'alinéa b). Pour un bail à durée définie, utiliser l'alinéa b) et biffer l'alinéa a). Aucun avis de résiliation n'est nécessaire si l'alinéa b) est utilisé.

a) ***Bail de longue durée*** — Le présent bail est en vigueur pour une durée de *nombre d'*an(s) à compter du *jour, mois et année,* et se poursuit d'année en année (tel un bail annuel), à moins d'un avis écrit de résiliation de la part de l'une des deux parties à l'autre partie, au moins *nombre de* jours avant la date d'expiration du présent bail ou la date anniversaire de sa signature.

b) ***Bail annuel*** — Le présent bail est d'une durée de *nombre d'*an(s), à compter du *jour, mois et année,* et prend fin le *jour, mois et année.* Si le locataire souhaite renouveler le présent bail, il doit en avertir par écrit le propriétaire au moins soixante (60) jours avant la date d'expiration du bail. Si cet avis est livré, le propriétaire et le locataire étudient les modalités du renouvellement et doivent en venir à une entente au moins trente (30) jours avant la date d'expiration du bail, à défaut de quoi, celui-ci est résilié à la date d'expiration, sur quoi le locataire rend les lieux qu'il a loués.

4. Loyer à payer

Le loyer annuel correspond à une quote-part de la récolte, que se partagent le propriétaire et le locataire suivant les pourcentages que voici :

Pourcentage – ***[inscrire le pourcentage]*** %
Locataire – ***[inscrire le pourcentage]*** %

Le coût des intrants qui suivent est partagé par les parties suivant les mêmes pourcentages que la récolte :

Engrais
Herbicides
Insecticides
Autres
Autres

Nota : Le tableau 4 peut servir à déterminer les pourcentages de partage de la récolte et des intrants. Il est important que le mode de paiement ou de livraison de la récolte soit précisé. La plupart du temps, le locataire s'engage à livrer la récolte à un silo-élévateur en particulier. Le point de livraison et la façon dont la transaction est faite doivent être indiqués clairement dans le contrat.

5. Dispositions générales

Droit de sous-location ou de cession — Le locataire a le droit de sous-louer ou de céder le présent bail à la condition d'obtenir le consentement écrit du propriétaire, qui ne doit pas retenir son consentement sans motif raisonnable.

Avenants et modifications — Les avenants et les modifications au présent bail se font par écrit et sont signés par le propriétaire et le locataire.

Pas d'intention de partenariat — Il est explicitement entendu et convenu que le présent bail ne saurait être considéré comme créant une relation de partenariat et n'a pas pour but d'en créer une.

Obligations liant les héritiers — Le présent bail lie le propriétaire et le locataire ainsi que leurs représentants personnels, leurs fiduciaires, leur successeurs et leurs ayants droit.

Responsabilité du propriétaire — Le locataire, en entrant en possession des lieux loués, est soumis aux risques inhérents à l'exploitation d'une ferme et assume tous les risques d'accidents pour lui et sa famille, les employés ou les mandataires qui exécutent des travaux agricoles, qui effectuent des réparations aux bâtiments, aux clôtures, aux drains agricoles et qui effectuent des améliorations, à l'exception de toute responsabilité découlant de la négligence grossière du propriétaire.

SECTION 2 — ÉLÉMENTS RECOMMANDÉS

1. Droit d'inspecter et de récolter les cultures

Le droit du propriétaire d'entrer sur le bien-fonds — Le propriétaire se réserve à lui-même ou réserve à ses mandataires, employés ou ayants droit le droit d'entrer sur les lieux à tout moment raisonnable, afin de voir les lieux, de travailler, de faire des réparations ou des améliorations, de s'occuper ou de disposer de sa part des cultures, de dégager des ressources minérales ou, suite à un avis implicite que le bail ne peut être prolongé et suite à la séparation des récoltes, de labourer et de préparer le lit de semence, de faire des semis, d'épandre des engrais et de procéder à toute autre activité nécessaire à la bonne marche des activités agricoles du prochain exploitant, pourvu que ces activités ne fassent pas obstacle aux activités agricoles normales du locataire.

Droit de passage reconnu au locataire — Le propriétaire s'engage à assurer au locataire la jouissance paisible des lieux loués. Si un droit de passage est nécessaire au locataire, le propriétaire lui accorde un droit de passage sur les terres appartenant au propriétaire et qui sont contiguës aux lieux loués, dans le but de permettre au locataire de semer, de prendre soin des cultures ou de faire les récoltes sur les lieux loués, étant entendu que ce droit de passage prend fin à la résiliation du bail.

Indemnité au locataire lors de la résiliation du bail — À la résiliation du présent bail, le propriétaire accepte de rembourser au locataire le coût des travaux faits sur la terre et les coûts de culture engagés en vue des récoltes de l'année suivante. À moins d'une entente différente, le règlement est fondé sur les tarifs alors exigés par les travailleurs à forfait pour les activités en cause.

2. Transfert des titres de propriété

Respect du présent bail — Si le propriétaire vend ou transfère autrement les titres de propriété sur les lieux loués, il le fait dans le respect des conditions du présent bail.

– ou –

Résiliation du bail lors de la vente du bien-fonds — Si le propriétaire veut vendre les lieux loués et le bien-fonds pendant la durée du bail, il peut résilier le bail en tout temps en donnant un avis de ***nombre de*** jours au locataire. Le locataire, à l'expiration de la période d'avis, rend paisiblement et calmement la possession des lieux loués au propriétaire. Quand le locataire a rendu la possession des lieux de la manière décrite ci-dessus et payé au propriétaire la pleine proportion du loyer jusqu'au début de la période d'avis, le propriétaire indemnise le locataire pour la valeur des cultures semées et alors en croissance, ou pour les opérations culturales effectuées sur les lieux loués en prévision d'une culture, le montant de ladite indemnité devant être déterminé par arbitrage si les parties ne peuvent s'entendre.

3. Résiliation du bail

Raisons justifiant la résiliation du bail — Si l'une ou l'autre des parties fait manifestement défaut de respecter les modalités du présent bail en temps opportun, le bail peut être résilié par l'autre partie, qui lui signifie les défaillances par écrit et précise une date de résiliation suivant de ***nombre de*** jours la date de l'avis. Le règlement se fait alors conformément aux modalités prévues à l'article Droit d'inspecter et de récolter du présent bail, ainsi que conformément à toute modification pouvant avoir été apportée à ce bail.

4. Utilisation de la terre

Le locataire accepte de s'acquitter des activités décrites ci-dessous (rayer celles qui ne conviennent pas).

A. ACTIVITÉS OBLIGATOIRES

État du bien-fonds à l'expiration du bail — Le locataire s'engage à laisser les lieux loués dans le même état qu'au début du bail.

Indemnité au propriétaire pour dommages — Le locataire consent, quand il quittera les lieux loués, à payer au propriétaire une juste indemnité pour des dommages faits aux lieux loués et pour lesquels lui, le locataire, est responsable.

Bonne intendance — Le locataire s'engage à cultiver les lieux loués avec loyauté, à temps, consciencieusement, de manière professionnelle et conformément à des pratiques agricoles normales.

Destruction des mauvaises herbes — Le locataire s'engage à empêcher les mauvaises herbes de monter à graine sur les lieux loués, à les détruire et à garder les mauvaises herbes et la pelouse bien tondus.

Érosion du sol — Le locataire s'engage à lutter, dans des limites raisonnables, contre l'érosion du sol, à réparer convenablement les terrasses, les fossés ouverts, les bouches et les sorties des drains agricoles, à préserver les fossés ou les cours d'eau existants, y compris les voies d'eau gazonnées, et à éviter toute opération ou pratique qui pourrait porter atteinte à ces structures.

Réparations — Le locataire s'engage à garder les clôtures et les améliorations en bon état, comme ils l'étaient lorsqu'il a pris possession des lieux loués, ou dans l'état où le propriétaire les a mis pendant la durée du bail, compte tenu de l'usure normale, des risques d'incendie et de destruction inévitables.

B. ACTIVITÉS FAISANT L'OBJET DE RESTRICTIONS

De plus, le locataire accepte, à moins d'obtenir le consentement écrit du propriétaire, de :

Ne pas faire de modifications — Ne pas enlever, modifier ou changer le style ou l'emplacement d'un bâtiment ou d'une clôture sur les lieux loués.

Ne pas se consacrer à d'autres activités — Ne pas permettre à d'autres personnes, ni les encourager ni les inviter à utiliser une portion ou la totalité du bien-fonds pour quelque raison ou activité qui n'est pas en relation directe avec son utilisation à des fins de production agricole.

Ne pas couper d'arbres — Ne pas couper d'arbres vivants ou morts dans le but de les vendre ou d'en faire un usage personnel.

Ne pas placer de panneaux de publicité — Ne pas ériger ou permettre d'ériger de panneaux de publicité sur les lieux loués.

Ne pas avoir de droits miniers — Rien dans le présent bail ne confère au locataire le droit d'exploiter les minéraux du sol sous-jacent. De tels droits miniers appartiennent au propriétaire, qui possède aussi le plein droit légitime d'entrer sur les lieux loués, de sonder, de forer et de creuser le sol, de travailler et d'enlever les minéraux, de déposer sur le sol les rebuts dégagés, de faire passer des véhicules sur les lieux, et de mettre en chantier et en état de fonctionnement une ou des voies de chemin de fer, des réservoirs, des pipelines ou des canalisations, des lignes de transmission et des structures qui s'avéreraient nécessaires ou pratiques pour les besoins ci-dessus mentionnés. Le propriétaire accepte de rembourser le locataire pour tout dommage particulier que ces activités pourraient lui causer et qui détruiraient les récoltes. Le propriétaire accepte aussi de dégager le locataire de son obligation de poursuivre ses activités agricoles sur ces terres si la valorisation des matières premières minérales compromet sérieusement les chances pour le locataire d'obtenir un rendement satisfaisant.

5. Questions environnementales

Les parties au présent bail reconnaissent par les présentes que le locataire a l'intention d'utiliser les lieux loués décrits au présent bail à des fins agricoles, et que ladite utilisation des terres peut avoir des incidences environnementales. D'un commun accord, les parties acceptent ce qui suit :

Utilisation de pratiques agricoles normales — Le locataire effectue ses activités sur les lieux loués conformément aux pratiques agricoles normales, qui comprennent, sans toutefois y être limitées, l'épandage d'engrais, de pesticides et d'herbicides, réalisé uniquement par des services d'épandage habilités à épandre de tels produits ou par le locataire pourvu qu'il soit lui-même habilité à faire de tels épandages.

Fumier et fertilisants — Transporter et épandre du fumier seulement dans les champs appropriés, aux moments et en quantité correspondant à de saines pratiques de gestion du fumier et conformément aux directives et aux règlements en vertu de la *Loi de 2001 sur la gestion des éléments nutritifs*. Lorsqu'un plan de gestion des éléments nutritifs existe, le locataire applique le fumier et les autres éléments nutritifs dans le respect des doses, des méthodes et des distances prévues par rapport aux voisins, aux puits et aux cours d'eau environnants, et dans le respect des autres directives mentionnées au plan de gestion des éléments nutritifs. Le locataire garde aussi un registre des épandages d'éléments nutritifs et le soumet au propriétaire lorsque celui-ci le lui demande. De plus, le propriétaire est avisé par écrit par le locataire si celui-ci soumet à l'administration municipale ou régionale des renseignements sur les éléments nutritifs dans le cadre d'un système officiel de suivi de la gestion des éléments nutritifs.

Boues municipales — Le locataire n'épand pas ni ne donne l'autorisation d'épandre des boues ou des déchets municipaux sur les lieux loués, sans l'accord écrit du propriétaire. Lorsque le propriétaire en donne l'autorisation, les boues et les déchets municipaux sont épandus conformément à la *Loi de 2001 sur la gestion des éléments nutritifs*.

Déversements accidentels de produits chimiques — Le locataire signale immédiatement au propriétaire tout déversement ou mauvaise utilisation de produits chimiques et se conforme à toutes les lois environnementales ainsi qu'aux dispositions de la *Loi sur la protection de l'environnement* (Ontario), y compris l'obligation de veiller au nettoyage immédiat de tout déversement, opération dont le locataire assume seul les frais.

Entreposage de produits chimiques — Le locataire s'assure qu'aucun produit chimique n'est entreposé sur le bien-fonds pour une période plus longue que celle qui est requise pour l'utilisation ou les applications de l'année en cours, ni en quantité plus grande que celle qui est requise sur les lieux loués. Le locataire s'assure que les produits chimiques sont entreposés en sécurité et dans un endroit sec, loin des puits et des cours d'eau, dans des contenants étanches, fermés et bien identifiés, au-dessus du niveau du sol. Aucun produit chimique ou contenant de produit chimique ne doit être éliminé sur le bien-fonds.

Bruit — Le locataire s'assure qu'aucun bruit exagéré ni qu'aucune nuisance provient des lieux loués ou des activités du locataire sur les lieux loués.

Assurance déversement — Le locataire doit se procurer et maintenir, pendant la durée du présent bail, des polices d'assurance adéquates, dont le contenu et les montants de garantie satisfont le propriétaire, dans des limites raisonnables, le propriétaire étant nommé assuré additionnel en vertu des polices d'assurance pour les risques inhérents aux questions environnementales, y compris, sans y être limités, l'élimination non conforme des déchets ou l'utilisation ou la mauvaise utilisation de substances toxiques. En fixant les montants de garantie de la police d'assurance, le propriétaire agit raisonnablement en tenant compte des risques potentiels que représente un tel déversement.

Non-responsabilité du propriétaire — En contrepartie, le locataire accepte d'indemniser le propriétaire et de le tenir à couvert en ce qui a trait à d'éventuels coûts engagés par ce dernier et qui font directement ou indirectement suite à l'inexécution par le locataire des modalités prévues par le présent article.

Assurance obligatoire du locataire — Pour la durée du présent bail, le locataire maintient une assurance qui le protège pendant qu'il travaille sur lesdits lieux. Le locataire s'engage à fournir au propriétaire, une note de couverture, à sa demande, et s'engage à ce que toutes les polices d'assurance pertinentes nomment le propriétaire comme assuré additionnel, et s'assure que le propriétaire reçoit un avis de résiliation de la police.

SECTION 3 — ÉLÉMENTS FACULTATIFS

1. Règlements des différends

Les différends seront présentés à un ou à plusieurs arbitres — Tout différend entre les parties, quant à leur divers droits ou obligations aux termes du présent bail, et quant aux activités sur les lieux loués, qui n'est pas réglé de gré à gré après discussion approfondie, est dirigé à l'arbitrage d'un seul arbitre, si les parties en conviennent; sinon le différend sera dirigé à l'arbitrage de trois arbitres, chaque partie en nommant un et un troisième arbitre étant choisi par les deux premiers arbitres choisis avant que l'arbitrage ne commence. Le jugement rendu par ledit arbitre ou lesdits arbitres, ou par deux des trois arbitres, lie les parties aux présentes, leurs héritiers, leurs exécuteurs testamentaires, leurs administrateurs successoraux et leurs ayants droit respectifs.

2. Pratiques de production et décisions de gestion (en choisir une sous chaque mot vedette)

Plans de culture — À moins d'une indication différente dans le présent bail, le locataire prend toutes les décisions qui ont trait à la croissance des cultures sur le bien-fonds. Avant le début de chaque année de location, le locataire fournit un plan de ses activités au propriétaire.

– ou –

Avant le début de chaque année de location, le locataire et le propriétaire s'entendent sur un plan de culture annuel, qui, à moins d'indication différente dans le présent bail, précise les espèces qui seront cultivées, les pesticides qui seront utilisés et les pratiques de conservation qui seront employées au cours de l'année.

– ou –

L'étendue de la participation du propriétaire aux décisions de gestion est déterminée par les clauses jointes au présent bail et convenues par les présentes comme en faisant partie.

Pesticides — Le locataire et le propriétaire prennent conjointement toutes les décisions ayant trait aux pesticides qui peuvent être utilisées sur les terres.

– ou –

Avant le 31 décembre de chaque année où le présent bail est en vigueur, le locataire doit fournir au propriétaire une liste des pesticides qui ont été épandus sur les cultures pratiquées sur les terres en plus de fournir, avant le 30 avril de la dernière année de location, une proposition du plan d'utilisation des pesticides pour la dernière année de culture.

– ou –

À moins d'une entente réciproque entre les parties, il est interdit au locataire d'utiliser les pesticides suivants : (dresser la liste les pesticides interdits).

3. Allocations de soutien du revenu, subsides et remboursements

Le locataire reçoit du gouvernement des allocations pour les récoltes — Si une allocation de soutien, un subside ou un autre remboursement est fait par un organisme gouvernemental ou une agence de commercialisation comme soutien du revenu au producteur réel des cultures pratiquées sur les terres louées pendant la durée du présent bail, l'allocation versée relativement aux terres louées par les présentes revient au locataire.

4. Contrepartie à payer pour les réparations aux bâtiments et aux clôtures, et pour les améliorations

Le locataire est responsable des réparations normales — Le locataire n'apporte pas, sans l'autorisation écrite du propriétaire, d'améliorations majeures aux terres louées ni aux autres éléments d'actif décrits dans le présent bail, outre dans le cadre d'activités normales de réparation et d'entretien.

Le propriétaire est responsable des améliorations majeures — Sans restreindre la portée générale du présent article, les améliorations majeures comprennent : l'aménagement des eaux, la lutte contre l'érosion, la construction de clôtures et de bâtiments, l'éclaircissement, la mise en culture et l'ensemencement des pâturages et des champs de foin. Une telle entente est jointe au bail et en fait partie. Le propriétaire et le locataire conviennent du montant de l'indemnité. Les titres de propriété sur toutes les améliorations sont attribués au propriétaire et aucune amélioration ne saurait être vendue, enlevée, cédée ou hypothéquée sans le consentement écrit du propriétaire.

5. Indemnité offerte pour dommages causés aux récoltes et au bien-fonds, pour exploration pétrolière et gazière, services publics, routes et emprises

Indemnité offerte à la partie qui souffre de la perte — Une indemnité est offerte à la partie qui souffre des dommages au bien-fonds et de préjudices découlant notamment, mais sans y être limités, de l'exploration pétrolière et gazière, des travaux préparatoires à l'installation de pipelines, de l'installation de lignes électriques et téléphoniques, ou de la construction de routes. Le propriétaire détermine qui aura souffert de la perte, sauf dans les cas ci-dessous :

a) *Dommage aux cultures* — Lorsqu'il y a indemnité pour des dommages causés aux cultures, la perte est réputée avoir été subie par le locataire.
b) *Travail accompli par le locataire* — Lorsqu'il y a indemnité pour des travaux accomplis par le locataire tels que, sans exclure d'autres travaux, la reconstruction d'une clôture, le gazonnement ou le nivellement de la couche arable, l'indemnité est versée au locataire.
c) *Indemnité pour nuisance* — Lorsqu'il y a indemnité pour la création d'une nuisance telle que, sans y être limitée, les barrières laissées ouvertes, la poussière ou le bruit, l'indemnité est versée au propriétaire.
d) *Dommage au bien-fonds et dépréciation de sa valeur* — Lorsqu'il y a indemnité pour dépréciation de la valeur du bien-fonds telle que, sans y être limitée, la perte de superficie causée par le développement urbain, le découpage d'une parcelle de terrain ou la perturbation de la couche arable, l'indemnité est versée au propriétaire.

– ou –

L'indemnité est versée au propriétaire pour des raisons telles que, sans exclure d'autres raisons, des dommages au bien-fonds et un préjudice découlant de l'exploration pétrolière et gazière, des travaux préparatoires à l'installation de pipelines, de l'installation de lignes électriques et téléphoniques ou de la construction de routes.

– ou –

L'indemnité est partagée entre le propriétaire et le locataire suite à une entente conclue entre les deux lorsqu'elle est versée pour des raisons telles que, sans exclure d'autres raisons, des dommages au bien-fonds et un préjudice découlant de l'exploration pétrolière et gazière, des travaux préparatoires à l'installation de pipelines, de l'installation de lignes électriques et téléphoniques ou de la construction de routes. Si les parties ne parviennent pas à s'entendre, elles s'en remettent à l'arbitrage.

6. Droits de préemption

Dans le cas où un propriétaire reçoit une offre authentique d'achat des terres louées et qu'il est disposé à l'accepter, il fournit au locataire un exemplaire de cette offre d'achat dans les quarante-huit (48) heures suivant la réception de ladite offre, et laisse au locataire une période supplémentaire de quarante-huit heures (48) pour lui confirmer s'il souhaite acheter les lieux loués aux mêmes conditions que celles qui sont stipulées dans l'offre d'achat, faute de quoi il est loisible au propriétaire de vendre les lieux loués en vertu de l'offre d'achat.

Nota : Le contrat doit être signé par le propriétaire, le locataire et leur conjoint respectif, le cas échéant, ainsi que par une tierce partie agissant comme témoin.

ANNEXE B — FEUILLE DE TRAVAIL SUR LE PARTAGE DES RÉCOLTES

TABLEAU 4. Feuille de travail en blanc sur le partage des récoltes

Section A — Investissement du propriétaire				**Colonne 1**	**Colonne 2**	**Colonne 3**	
	Valeur totale	**Taux (%) ou durée de vie (années)**	**Montant total**	**Charge par acre**	**Part du locataire**	**Part du propriétaire**	
Nombre d'acres							A
Valeur de la terre (en excluant les biens personnels) et taux d'intérêt sur l'investissement (valeur x taux = charge par acre)	$	%				$	B
Impôt foncier annuel (calcul facultatif exprimé en % de l'investissement)		%	$	$		$	
Valeur des améliorations foncières/acre et durée de vie utile	$	ans	$	$		$	
Valeur du matériel utilisé appartenant au propriétaire	$						C
Amortissement		ans	$	$			
Intérêts moyens		%	$				
Autres charges			$				
Total		**$**	**$**	**$**	**$**	**$**	D

Section B — Produit tiré des récoltes revenant au locataire ou au propriétaire							
	Culture 1	**Culture 2**	**Culture 3**	**Cultures combinées**			
Nombre d'acres							E
Rendement prévu par acre							F
Prix par tonne ou boisseau (ou toute autre unité)	$	$	$	$			G
Rendement total prévu (ligne E x ligne F)							H
Produit tiré de la récolte (ligne G x ligne H)	$	$	$	$	$	$	I
Paiements par les gouvernements	$	$	$	$	$	$	J
PRODUIT TOTAL PAR ACRE (ligne I + ligne J) / ligne E	$	$	$	$	$	$	K

Section C — Charges imputables au locataire ou au propriétaire – N'inscrivez pas les charges qui sont partagées dans les colonnes 2 et 3.						
Détail des charges liées aux cultures	**Culture 1**	**Culture 2**	**Culture 3**	**Moyenne pondérée**	**Part du locataire**	**Part du propriétaire**
Semences					$	$
Engrais					$	$
Herbicides					$	$
Insecticides					$	$
Carburant					$	$
Réparations et entretien de la machinerie					$	$
Assurance-récolte					$	$
Frais de commercialisation					$	$
Séchage					$	$
Travail à forfait					$	$
Camionnage					$	$
Entreposage					$	$
Consultants et salariés					$	$
Intérêts					$	$
Autres charges					$	$
Autres charges (améliorations foncières)					$	$
TOTAL DES CHARGES VARIABLES LIÉES AUX CULTURES PAR ACRE	**$**	**$**	**$**	**$**	**$**	**$**
TOTAL DES CHARGES VARIABLES LIÉES AUX CULTURES	**$**	**$**	**$**	**$**	$	$

Charges fixes	Valeur totale	Taux (% ou durée de vie (années)	Montant total	Charge par acre			
Valeur du matériel appartenant au locataire	$						L
Nbre total d'acres cultivés par le locataire	$						M
Investissement par acre alloué à cette culture (ligne A / ligne M x ligne L)		$					N
Amortissement (taux x ligne N)		ans	$	$	$		
Intérêts moyens (taux x ligne N)		%	$	$	$		
Assurance (taux x ligne N)		0,25 %	$	$	$		
Total des frais fixes			$	$	$	$	O
Main-d'œuvre et gestion							
Frais de main-d'œuvre (heures par acre x taux par acre)	0,5 heure/acre @		$	$	$	$	
Frais de gestion (taux x (valeur de la terre par acre ÷ ligne N)	0,5 % de l'investissement total			$	$		
Total des charges inhérentes aux cultures (sauf les dépenses d'investissement)				$	$	$	P
TOTAL DES COÛTS Y COMPRIS LES COÛTS D'INVESTISSEMENT				$	$	$	Q
QUOTE-PART DES RÉCOLTES (ligne Q propr. ou locat. / ligne Q col. 2 et col. 3)					%	%	R

Section D — Bénéfice net pour le locataire ou le propriétaire ou quote-part des récoltes

Loyer au comptant	Par acre	Total	
Produit tiré des récoltes par acre (ligne K)	$	$	S
Total des charges liées aux cultures (sauf section A)(ligne P)	$	$	T
BÉNÉFICE NET PAR ACRE (ligne S – ligne T)	$	$	U
Part due au propriétaire (ligne D)	$	$	V
Bénéfice net du locataire après versement de la part due au propriétaire (ligne U – ligne V)	$	$	

Partage des récoltes	Propriétaire		Locataire		
	Par acre	Total	Par acre	Total	
Total des charges communes (ligne Q = col. 1 – (col. 2 + col. 3)	$	$	$	$	W
Quote-part revenant à chacun (ligne R — propr. ou locataire)	%		%		
Produit (ligne S x ligne R — propr. ou locataire)	$	$	$	$	X
Part des charges communes revenant au propriétaire et au locataire (ligne R x ligne W)	$	$	$	$	Y
Charges au comptant liées aux cultures (sauf les charges au titre des investissements et de l'amortissement)	$	$	$	$	Z
BÉNÉFICE COMPTANT TIRÉ DU PARTAGE DES RÉCOLTES (après charges communes) (ligne X – ligne Z)	**$**	**$**	**$**	**$**	
Total de charges y compris investissement dans le bien-fonds et la machinerie (ligne Y + ligne Q)	$	$	$	$	AA
BÉNÉFICE NET (après déduction de toutes les charges y compris le coût des investissements) (ligne X – ligne AA)	$	$	$	$	

Coût par acre — On le calcule en multipliant, ou en divisant, le total ou la valeur par acre par le taux ou la durée de vie utile.

Valeur du bien-fonds — On évalue les terres à leur juste valeur marchande en cours à des fins agricoles, sans égard à leur proximité des villes ni à toute autre caractéristique non agricole pouvant influencer leur valeur.

Intérêts sur le bien-fonds — Un taux d'intérêt pratique de « négociation » peut se situer entre 4 et 7 %.

Impôts fonciers — On utilise les impôts fonciers exigibles annuellement.

Améliorations foncières — Les sommes d'argent dépensées en moyenne chaque année pour la chaux, les pratiques de conservation et d'autres améliorations foncières doivent être prises en compte.

Machinerie de récolte — La valeur de la machinerie doit correspondre à la valeur moyenne, dans la région, d'une machinerie de bonne qualité nécessaire aux opérations culturales. La valeur ne doit pas correspondre au coût de la machinerie neuve.

Amortissement de la machinerie — Pour calculer l'amortissement on peut utiliser la durée de vie utile moyenne de la machinerie, qu'on estime à 7–10 ans.

ANNEXE B — FEUILLE DE TRAVAIL SUR LE PARTAGE DES RÉCOLTES

TABLEAU 4. Feuille de travail en blanc sur le partage des récoltes

Section A — Investissement du propriétaire					**Colonne 1**	**Colonne 2**	**Colonne 3**	
	Valeur totale	**Taux (%) ou durée de vie (années)**	**Montant total**	**Charge par acre**	**Part du locataire**	**Part du propriétaire**	
Nombre d'acres								A
Valeur de la terre (en excluant les biens personnels) et taux d'intérêt sur l'investissement (valeur x taux = charge par acre)	$	%				$		B
Impôt foncier annuel (calcul facultatif exprimé en % de l'investissement)		%	$	$		$		
Valeur des améliorations foncières acre et durée de vie utile	$	ans	$	$		$		
Valeur du matériel utilisé appartenant au propriétaire	$							C
Amortissement		ans	$	$				
Intérêts moyens		%	$					
Autres charges			$					
Total		**$**	**$**	**$**	$	$		D

Section B — Produit tiré des récoltes revenant au locataire ou au propriétaire							
	Culture 1	**Culture 2**	**Culture 3**	**Cultures combinées**			
Nombre d'acres							E
Rendement prévu par acre							F
Prix par tonne ou boisseau (ou toute autre unité)	$	$	$	$			G
Rendement total prévu (ligne E x ligne F)							H
Produit tiré de la récolte (ligne G x ligne H)	$	$	$	$	$	$	I
Paiements par les gouvernements	$	$	$	$	$	$	J
PRODUIT TOTAL PAR ACRE (ligne I + ligne J) / ligne E	$	$	$	$	$	$	K

Section C — Charges imputables au locataire ou au propriétaire – N'inscrivez pas les charges qui sont partagées dans les colonnes 2 et 3.

Détail des charges liées aux cultures	**Culture 1**	**Culture 2**	**Culture 3**	**Moyenne pondérée**	**Part du locataire**	**Part du propriétaire**	
Semences					$	$	
Engrais					$	$	
Herbicides					$	$	
Insecticides					$	$	
Carburant					$	$	
Réparations et entretien de la machinerie					$	$	
Assurance-récolte					$	$	
Frais de commercialisation					$	$	
Séchage					$	$	
Travail à forfait					$	$	
Camionnage					$	$	
Entreposage					$	$	
Consultants et salariés					$	$	
Intérêts					$	$	
Autres charges					$	$	
Autres charges (améliorations foncières)					$	$	
TOTAL DES CHARGES VARIABLES LIÉES AUX CULTURES PAR ACRE	**$**	**$**	**$**	**$**	**$**	**$**	
TOTAL DES CHARGES VARIABLES LIÉES AUX CULTURES	$	$	$	$	$	$	

Charges fixes	Valeur totale	Taux (% ou durée de vie (années)	Montant total	Charge par acre			
Valeur du matériel appartenant au locataire	$						L
Nbre total d'acres cultivés par le locataire	$						M
Investissement par acre alloué à cette culture (ligne A / ligne M x ligne L)		$					N
Amortissement (taux x ligne N)		ans	$	$	$		
Intérêts moyens (taux x ligne N)		%	$	$	$		
Assurance (taux x ligne N)		0,25 %	$	$	$		
Total des frais fixes			$	$	$	$	O
Main-d'œuvre et gestion							
Frais de main-d'œuvre (heures par acre x taux par acre)	0,5 heure/acre @		$	$	$	$	
Frais de gestion (taux x (valeur de la terre par acre + ligne N)	0,5 % de l'investissement total			$	$		
Total des charges inhérentes aux cultures (sauf les dépenses d'investissement)				$	$	$	P
TOTAL DES COÛTS Y COMPRIS LES COÛTS D'INVESTISSEMENT				$	$	$	Q
QUOTE-PART DES RÉCOLTES (ligne Q propr. ou locat. / ligne Q col. 2 et col. 3)					%	%	R

Section D — Bénéfice net pour le locataire ou le propriétaire ou quote-part des récoltes

Loyer au comptant	Par acre	Total	
Produit tiré des récoltes par acre (ligne K)	$	$	S
Total des charges liées aux cultures (sauf section A)(ligne P)	$	$	T
BÉNÉFICE NET PAR ACRE (ligne S – ligne T)	$	$	U
Part due au propriétaire (ligne D)	$	$	V
Bénéfice net du locataire après versement de la part due au propriétaire (ligne U – ligne V)	$	$	

Partage des récoltes	Propriétaire		Locataire		
	Par acre	Total	Par acre	Total	
Total des charges communes (ligne Q = col. 1 (col. 2 + col. 3)	$	$	$	$	W
Quote-part revenant à chacun (ligne R — propr. ou locataire)	%		%		
Produit (ligne S x ligne R — propr. ou locataire)	$	$	$	$	X
Part des charges communes revenant au propriétaire et au locataire (ligne R x ligne W)	$	$	$	$	Y
Charges au comptant liées aux cultures (sauf les charges au titre des investissements et de l'amortissement)	$	$	$	$	Z
BÉNÉFICE COMPTANT TIRÉ DU PARTAGE DES RÉCOLTES (après charges communes) (ligne X – ligne Z)	**$**	**$**	**$**	**$**	
Total de charges y compris investissement dans le bien-fonds et la machinerie (ligne Y + ligne Q)	$	$	$	$	AA
BÉNÉFICE NET (après déduction de toutes les charges y compris le coût des investissements) (ligne X – ligne AA)	$	$	$	$	

Coût par acre — On le calcule en multipliant, ou en divisant, le total ou la valeur par acre par le taux ou la durée de vie utile.

Valeur du bien-fonds — On évalue les terres à leur juste valeur marchande en cours à des fins agricoles, sans égard à leur proximité des villes ni à toute autre caractéristique non agricole pouvant influencer leur valeur.

Intérêts sur le bien-fonds — Un taux d'intérêt pratique de « négociation » peut se situer entre 4 et 7 %.

Impôts fonciers — On utilise les impôts fonciers exigibles annuellement.

Améliorations foncières — Les sommes d'argent dépensées en moyenne chaque année pour la chaux, les pratiques de conservation et d'autres améliorations foncières doivent être prises en compte.

Machinerie de récolte — La valeur de la machinerie doit correspondre à la valeur moyenne, dans la région, d'une machinerie de bonne qualité nécessaire aux opérations culturales. La valeur ne doit pas correspondre au coût de la machinerie neuve.

Amortissement de la machinerie — Pour calculer l'amortissement on peut utiliser la durée de vie utile moyenne de la machinerie, qu'on estime à 7–10 ans.

Intérêts — Doivent correspondre aux intérêts « moyens » calculés sur la machinerie de récolte.

Réparations, taxes et assurance sur la machinerie — Les registres de ferme indiquent que les réparations correspondant à 5 à 8 % de la valeur initiale de la machinerie. Les taxes et les assurances doivent représenter entre 0,25 et 1 % de cette valeur.

Intérêts sur la machinerie — Tenir compte des frais d'intérêt courants sur la valeur moyenne de la machinerie (habituellement la moitié de sa valeur d'acquisition).

Main-d'œuvre — La main-d'œuvre peut être fournie uniquement par le locataire mais aussi par le locataire et le propriétaire.

Nota : On peut utiliser les tarifs moyens pratiqués par les travailleurs à forfait pour les opérations de travail du sol, de semis et de récolte afin d'évaluer les charges annuelles estimatives au titre de la machinerie et de la main-d'œuvre. Le fait d'attribuer une valeur à la main-d'œuvre constitue un procédé de négociation entre les parties contractantes. On peut se guider pour évaluer la main-d'œuvre au salaire payé dans la région aux travailleurs agricoles. Il est certain que la valeur de la main-d'œuvre fournie par la plupart des exploitants est supérieure à celle d'un employé moyen étant donné la gestion qu'ils font, mais la gestion est évaluée séparément de la main-d'œuvre.

Gestion — La fonction de gestion peut être partagée ou non. Si le propriétaire participe à la gestion, il faut en tenir compte. Si le locataire assume toutes les responsabilités de gestion, une valeur doit être attribuée à son travail de gestion. La valeur de la gestion est en grande partie déterminée par la négociation entre le propriétaire et le locataire. Deux façons de procéder sont possibles :

- On peut l'évaluer à 1–2,5 % de la moyenne des capitaux sous gestion, soit l'équivalent de la valeur marchande du bien-fonds majorée de la valeur de la machinerie.
- Des gestionnaires professionnels demandent fréquemment entre 5 et 10 % du produit rajusté (dans le cas des cultures, le produit correspond au total des sommes tirées de la culture).

Chaque façon de procéder donne une valeur estimative pour la gestion. Toutefois, une valeur égale à 1–2,5 % de la moyenne du capital sous gestion correspond à une donnée plus stable qu'un pourcentage des produits d'exploitation, étant donné que les prix et les rendements varient considérablement d'une année à l'autre.

Travail à forfait — Les opérations de récolte, de transport, d'épandage du fumier et autres sont souvent confiées à des travailleurs à forfait. Ces charges peuvent être entrées sur la feuille de travail.

Nota : Si l'on a recours au travail à forfait, il faut rajuster l'investissement dans la machinerie, puisqu'un moins gros investissement dans la machinerie est alors nécessaire.

Récolte et transport — Ces coûts peuvent être inclus dans les postes Machinerie de récolte et Carburant.

Charges totales liées aux cultures — Ne représenteront probablement pas le total des coûts pour les deux parties. Dans l'exemple, les valeurs des intrants comme les engrais, les herbicides et les insecticides n'ont pas été énumérées étant donné que ces charges sont partagées selon le même rapport que le sont les récoltes.

POD
ISSN 1198-7138
Also available in English
(Order No. 01-067)

Ontario

012101001068